

Gemeinde **Böhmenkirch**

**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. vtg.straub@t-online.de

**VTG Projekt Nr. 09-074**

Kreis: Göppingen  
Gemeinde: Böhmenkirch  
Gemarkungen: Böhmenkirch und  
Treffelhausen

# BEBAUUNGSPLAN

UND

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Hart -

Erweiterung“

2. Änderung

**gilt auch für 3. Änderung**

- TEXTTEIL -

Aufgestellt:

Donzdorf, den 27.10.2010

Rechtskräftig:

Böhmenkirch, den 11.11.2010/**18.06.2015**

## Verfahrensvermerke

- Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB  
am 11.02.2015
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB  
am 19.02.2015 Mitteilungsblatt Nr. 8/2015
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planaufstellung gemäß § 3 (1) BauGB  
vom 26.02.2015 bis zum 26.03.2015 (je einschließlich)  
Bekanntmachung am 19.02.2015 Mitteilungsblatt Nr. 8/2015
- Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB  
am 25.02.2015
- Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat gemäß § 3(2) BauGB  
am 15.04.2015
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB  
vom 30.04.2015 bis zum 01.06.2015 (je einschließlich)
- Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BauGB  
am 23.04.2015 Mitteilungsblatt Nr. 17/2015
- Benachrichtigung der Behörden von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
am 29.04.2015
- Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen  
am 10.06.2015
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 (3) BauGB  
am 18.06.2015 Mitteilungsblatt Nr. 25/2015
- In Kraft getreten und rechtsverbindlich gemäß § 10(3) BauGB  
am 18.06.2015



## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004**  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990**  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S.58)
- **Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (in Kraft ab 01.01.1996)**  
In der Fassung der Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2009
- **Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) vom 13.11.1995**  
Verordnung über das baurechtliche Verfahren - zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2005 (GBl. S. 688)



## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs.(1) BauGB und BauNVO 1990

### **1.1 Bauliche Nutzung** § 9 Abs.(1) BauGB

#### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung** §§ 1-15 BauNVO

##### **Gewerbegebiet (GE) und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>)** § 8 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) sind nicht zulässig:

Betriebe, die die Einschränkungen nach den Verbotsvorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung nicht erfüllen.

Entsprechend § 1 Abs. (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ausnahmen hiervon bilden der Verkauf von eigenproduzierter Ware an der Stätte der Leistung sowie der Warenverkauf in Verbindung mit einer Tankstelle.

Gemäß § 8 Abs. (2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

#### **1.1.2 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) und die Gebäudehöhe festgelegt.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

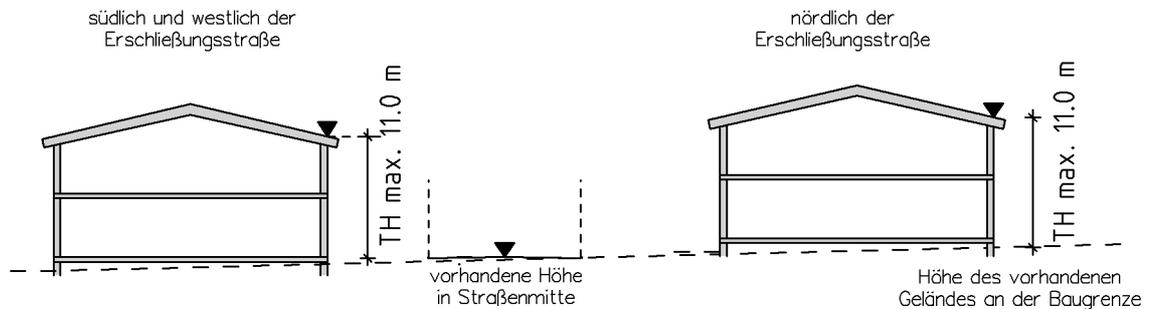
Die maximale Traufhöhe (TH) wird im Bereich südlich und westlich der Erschließungsstraße in der Gebäudemitte von der fertigen Straßenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die maximale Traufhöhe (TH) wird im Bereich nördlich der Erschließungsstraße in der Gebäudemitte vom bestehenden Gelände an der Baugrenze bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.



Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt 11,0 m.

s. nachfolgende Skizze:



### 1.2 **Bauweise** § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.(4) BauNVO

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

### 1.3 **Nebenanlagen** § 14 Abs.(1) und (2) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (2) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zugelassen. Für Einfriedigungen gilt Ziffer 2.4 der örtlichen Bauvorschriften.

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

### 1.5 **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

§ 9 Abs.(1) Nr. 26 BauGB und § 126 Abs. (1) BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt und sind zu dulden. Der Hinterbeton der Rabatten und Randsteine, Fundamente, Lichtmasten, sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**1.6 Leitungsrechte** § 9 Abs.(1) Nr. 21 BauGB

Leitungsrechte - LR - für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde Böhmenkirch

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

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen sind in diesen Bereichen nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

**1.8 Pflanzgebot** § 9 Abs.(1) Nr. 25 a BauGB

Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten J. Ziebandt ist zu beachten.

**Pflanzgebot 1:**

Auf den im Plan dargestellten Baumstandorten entlang der Erschließungsstraßen (Pfg 1) sind Hochstämme als großkronige Straßenbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Arten müssen für die Pflanzung am Straßenrand geeignet sein und sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen. Vorgeschrieben sind Hochstämme, 4 X verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe). Die Lage der Bäume hat an den im Plan vorgesehenen Stellen zu erfolgen, sofern dem nicht gewichtige Gründe (Zufahren, Blickbeziehungen, etc.) entgegenstehen. In diesen speziellen Fällen sind Abweichungen parallel zur Straße zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

**Pflanzgebot 2:**

Die im Plan vorgesehenen Baumpflanzungen (Pfg 2) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind in Form heimischer Laubbäume entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).



Vorgeschrieben sind Hochstämme oder Stammbüsche, 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe). Die Lage der Bäume kann gegenüber der Plandarstellung abweichen. Das Nachbarrecht bezüglich der vorgeschriebenen Grenzabstände bleibt von den Pflanzgeboten unberührt.

### **Pflanzgebot 3:**

Pflanzmaßnahmen als Heckenpflanzung zur Ortsrandbegrünung (flächenhafte Pflanzgebote) auf den hierfür vorgesehenen Grundstücken müssen zu 100 % aus standortgerechten, einheimischen Arten entsprechend nachfolgender Pflanzliste bestehen und sind vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu erhalten. Das flächenhafte Pflanzgebot ist mit einem Strauch je 1,50 m Pflanzfläche (Qualität 2 X verpfl., Größe 60-150 cm), einem Heister je 50 qm Pflanzfläche (Qualität 3 X verpfl., Größe 200-250 cm) und einem Hochstamm oder Stammbusch je 200 qm Pflanzfläche (4 X verpfl., Stammumfang 18-20 cm) herzustellen ( § 9 Abs. 1 Ziffern 20, 25 a BauGB). Neben den Gehölzpflanzungen sollen mindestens 25 % der Fläche mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern bepflanzt oder einer gelenkten Sukzession überlassen werden (Entwicklung von Saumgesellschaften magerer Standorte). Das Nachbarrecht bezüglich der vorgeschriebenen Grenzabstände bleibt von den Pflanzgeboten unberührt.

### **Pflanzenliste der bevorzugt zu verwendenden Gehölze**

#### **Sträucher:**

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn



Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus racemosa	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Laubbäume:**

Acer campestre	Feldahorn*
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche*
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia platyphyllus	Sommerlinde*
Ulmus glabra	Bergulme
Juglans regia	Walnußbaum

\* Diese Bäume bzw. entsprechende Sorten davon sind als Straßenbäume beim Pflanzgebot 1 zu verwenden.



## **2 Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO**

#### **2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

Auf eine konkrete Festsetzung der Dachform und Dachneigung wird verzichtet.

#### **2.1.2 Dachdeckung / Dachbegrünung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Als zusätzliche ökologische Ausgleichsmaßnahme müssen bei Flachdächern (Dachneigung bis 10°) 80 % der Dachflächen mit einer extensiven Begrünung mit mind. 10 cm Substrataufbau begrünt werden.

#### **2.1.3 Außenwandflächen § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen sind schwarzfarbige und grellfarbige Materialien unzulässig.

#### **2.1.4 Dachaufbauten § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO**

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von den Giebelflächen haben. Der Abstand vom First darf 0,8 m nicht unterschreiten.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen 2 m zum bestehenden Gelände nicht überschreiten, dabei sind Auffüllungen nur bis maximal zur Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig.

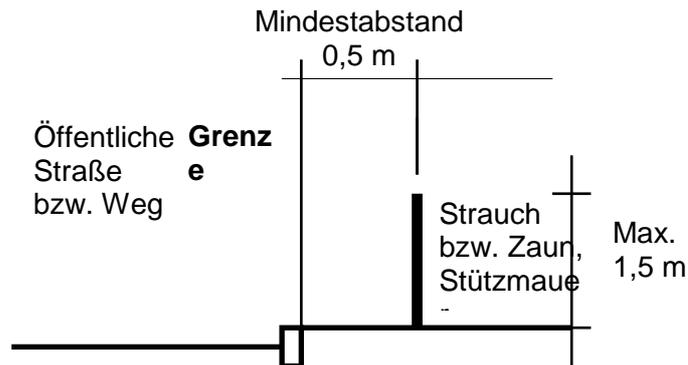
### **2.3 Niederspannungsleitungen § 74 Abs.(1) Nr. 5 LBO**

Niederspannungsleitungen sollen unterirdisch geführt werden.



## 2.4 Einfriedigungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Einfriedigungen aller Art und Stützmauern entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur zulässig wenn sie 1,5 m Höhe nicht übersteigen und von öffentlichen Straßen und Wegen mind. 0,5 m abgerückt sind.



## 2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden.

## 2.6 Verkehrsflächen

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



## **2.7 Stellplätze**

Durch die Gemeinde wird eine Deckschichtenkartierung durchgeführt. Sofern dadurch eine „günstige Untergrundbeschaffenheit“ nach DVGW Arbeitsblatt 101 nachgewiesen werden kann, ist die Befestigung von privaten Stellplätzen/Stellplätzen/Stauräumen vor Garagen wasserdurchlässig auszuführen (z.B. durch unverfugtes Pflaster im Sandbett, Rasengittersteine oder Rasenpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen).

Sollte der Nachweis nicht vorgelegt werden können, sind private Stellplätze/Stellplätze/Stauräume vor Garagen dicht zu befestigen. Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Formsteinpflaster, das mit Pressfuge verlegt wird.

Hofflächen und LKW-Stellplätze der Gewerbebetriebe sind jedoch flüssigkeitsdicht auszuführen und entsprechend zu entwässern.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 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 der Untergeschosse im Freispiegel besteht nicht.

#### **3.2 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.

Nachfolgende Regelungen aus dem **„Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“** des Landratsamts Göppingen – Umweltschutzamt sind zu beachten:

##### **1 Hinweise und Empfehlungen**

###### **1.1 Allgemeines**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. (§1 Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 1a Abs.2 BauGB), insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Das Landratsamt stellt hierfür Daten, soweit vorhanden, zur Verfügung.



Nach §2 BBodSchG erfüllt der Boden

1. natürliche Funktionen als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

3. Nutzungsfunktionen als

- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- Rohstofflagerstätte
- Fläche für Siedlung und Erholung
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Zielsetzung ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern sowie negative Einwirkungen auf seine natürlichen Funktionen soweit wie möglich zu vermeiden.

In dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) zum Bebauungsplan soll der Planungsträger nachvollziehbar aufzeigen, welche Belange des Bodenschutzes durch die Planung betroffen sind und wie er sich mit diesen Belangen auseinandersetzt. Werden die nachfolgenden Punkte beachtet, so sind die gesetzlichen Bestimmungen und damit die wesentlichen Belange des Bodenschutzes i.d.R. ausreichend berücksichtigt.

## **1.2 Ermittlung der örtlichen Bodenverhältnisse**

Um die örtlichen Bodenverhältnisse beurteilen zu können, sollte im Vorfeld einer Ausweisung von Baugebieten von einem Sachverständigen im Zuge der geotechnischen Baugrunderkundung eine bodenkundliche Bestandsaufnahme sowie eine Beurteilung der Versickerungseigenschaften des Untergrunds durchgeführt



werden. Erst dann ist es möglich, für den anfallenden Aushub eine Eignungsprüfung hinsichtlich verschiedener Möglichkeiten zur Wiederverwendung sowie eine Abschätzung evtl. vorhandener Bodenbelastungen vorzunehmen.

### **1.3 Auswirkung der Bebauung / Planungsanforderungen**

Vor der Durchführung von Bauvorhaben ist eine plangebietsbezogene und nachvollziehbare Darstellung der vorhandenen Nutzungen, der Bodenfunktionen sowie die Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktionen einschließlich einer kurzen Bewertung durchzuführen. Bewertungsgrundlage hierzu ist das Heft 31 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Bewertung von Böden nach ihrer vorhandenen Leistungsfähigkeit“ sowie Auswertungen von Angaben aus der Bodenschätzung und den vorhandenen Spezialkartierungen (z.B. geologische Karten, Bodenkarten). In der Bewertung sind schutzbedürftige und schutzwürdige Böden darzustellen.

### **1.4 Den Bedarf plausibilisieren**

Der Bedarf an Bauland ist kurz zu begründen (Eigenentwicklung, Migration...). Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollten vorhanden, ausgewiesene Baugebiete vollständig in Anspruch genommen werden. Zudem soll eine abschnittsweise Erschließung von Baugebieten durchgeführt werden.

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Nach § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 bis 4 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist zu prüfen, ob

- die Flächeninanspruchnahme des Projekts bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung des Projekts mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme



- eine Wiedernutzung beispielsweise von bereits versiegelten, sanierten baulich veränderten oder bebauten Flächen
- eine Nutzung von Baulücken oder eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden

möglich ist. Funktionslos gewordenen Bausubstanz ist - wenn möglich - einer geeigneten Nutzung zuzuführen (z.B. Brachflächenrecycling). Die Möglichkeit einer Nachverdichtung sollte in vorhandenen Baugebieten geprüft werden.

### **1.5 Bebauungsdichte**

Eine angepasste bauliche Verdichtung bei Wohnbauten ist ein wesentliches Anliegen des Bodenschutzes. Die Minimierung der Flächenversiegelung ist ein wichtiges Ziel zum Schutz der Böden.

Der Nachweis der Einhaltung der Bruttowohndichte sollte sich an dem Bauflächenerlass (GABl. Ne. 22, 1984) orientieren.

### **1.6 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs, ist es notwendig, die vorhandenen Bauflächen besonders effektiv zu nutzen. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sollte deshalb soweit wie möglich ausgeschöpft werden. Insbesondere sollten eine Reihen- und Doppelhausbebauung sowie mehrgeschossige Bauformen in Betracht gezogen werden. In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine mehrgeschossige Bebauung anzustreben.

## **2 Regelungen zum Schutz des Bodens**

### **2.1 Bodenversiegelungen**

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind z. B. auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u.a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Belange nicht entgegenstehen, sollen nur Schotter- bzw. Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster zugelassen werden. Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkieranlagen, Tiefgaragen u.a. vorgesehen werden.



## **2.2 Vermeidung von Erdaushub und Wiederverwertung vor Ort**

Je tiefer Bauwerke in den Untergrund einbinden, umso größer werden die Schwierigkeiten mit der mengenmäßigen Bodenverwertung, mit der Vorflutbeschaffung für Abwasser und Regenwasser und mit der Problematik des Grundwasserkontaktes. Die Schwierigkeiten können gemildert werden, indem die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt wird, dass ein Massenausgleich stattfindet.

Eine Anhebung der EFH bringt folgende Vorteile:

- Verringerung des anfallenden Erdaushubs verbunden mit Einsparungen bei der Abfuhr und Ablagerung
- Entlastung der Erd- und Bauschuttdeponien
- Kosteneinsparungen bei der Baulanderschließung im Rahmen der Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch geringere Leitungstiefen
- Minderung der Gefahr eines Kontaktes des Baukörpers mit dem Grundwasser
- Verringerung der Gefahr von baubedingten Grundwasserbeeinträchtigungen (Verunreinigungen)
- Reduzierte Wasserhaltung im Falle dennoch stattfindender Grundwassereinbindung

Unumgänglicher Bodenaushub ist möglichst am gleichen Ort einer Verwendung zuzuführen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen zu verwenden.

## **2.3 Ausführen von Erdarbeiten**

Verwertungsgrundsätze von Bodenmaterial sind in der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) geregelt:

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann, vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.



## **2.4 Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub**

Den Bauherren soll ermöglicht werden, Erdaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischenzulagern.

Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzugang sind dafür ungeeignet. Mutterböden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich...), begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen.

## **2.5 Überschüssiger Erdaushub**

Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung für die Menge des überschüssigen Erdaushubs anzustellen. Bei einer Menge von über 2.000 m<sup>3</sup> ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Inhalte der Informationsschrift Heft 10 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Die Informationsschriften sind im Internet unter :

<http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/bofaweb/berichte.htm>

zugänglich.

## **2.6 Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub**

Verunreinigter Erdaushub darf auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Wurden Böden, bis zur Bebauung, bisher landwirtschaftlich genutzt, können diese in der Regel als unbelastet angesehen werden, Klärschlammaufbringung oder Pestizidbehandlungen können jedoch Belastungen verursacht haben.



In der Nähe stark befahrener Straßen, in Gewerbegebietsnähe oder bei baulicher Vornutzung muss mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Im Zweifelsfall ist in Absprache mit dem Landratsamt Göppingen – Umweltschutzamt ein sachverständiger Gutachter für weitere Untersuchungen zu beauftragen.

### **2.7 Bauwege und Baustraßen**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

### **2.8 Bauabfälle, Bauschutt**

Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien u.a. Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen, im Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen.



### **3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Regelungen des Grünordnungsplanes des Ingenieurbüros Ziebandt, geändert am 26.07.2010, sind zu beachten. Die darin enthaltenen Maßnahmen werden dem Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

### **3.4 Entwässerungseinrichtungen / Entwässerungshöhen**

Die Entwässerung von Untergeschossen bzw. Erdgeschossen am südlichen Rand des Geltungsbereiches muß gegebenenfalls mit einer Hebeanlage erfolgen.

Für den Schutz vor Rückstau gelten die Regelungen der DIN 1986 in Ihrer neuesten Fassung.

Sämtliche im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind gemäß DIN 1986 und DIN EN 1610 vor Inbetriebnahme auf Dichtigkeit zu untersuchen. Wiederkehrende Prüfungen durch eine Kanalfernsehanlage haben alle 15 Jahre zu erfolgen. Die Ergebnisse der Prüfung sind dem Landratsamt unaufgefordert vorzulegen.

Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie ggfls. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

### **3.5 Zisternen**

Es wird empfohlen, Zisternen für Dachflächenwasser vorzusehen, damit Regenwasser für den Produktionsprozess, soweit produktionstechnisch möglich, zur Verfügung steht.

### **3.6 Hausanschlüsse**

Das Kanalnetz ist nach dem „Berliner System“ auszubilden, so dass sämtliche Anschlusskanäle von Grundstücken, Straßeneinläufen usw. sternförmig zu den Kanalschächten herangeführt werden.

### **3.7 Heizöllagerung**

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und/oder auf andere Energieträger auszuweichen.

### **3.8 Grundwasserschutz**

Baumaterialien, die im Untergrund verbaut werden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für im Untergrund befindliche Bauteile sind ausschließlich Anstriche ohne Lösungsmittelzusätze zu verwenden.

### **3.9 Bodendenkmalpflege**

Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen überraschende archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 8 09, 73008 Göppingen, Tel. 07161-503 18-17 oder 503 18-0) umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz 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 § 2,16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutzgesetz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

### **3.10 Altlasten**

Dem Landratsamt -Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft- liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

### **3.11 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte von B-W., Maßstab 1:25.000, Blatt 7325 Geislingen-Ost innerhalb der Verbreitung von Gesteinen der Liegenden Bankkalk-Formation des Oberjura, die von Lehm überdeckt sind.

Vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg wird darauf hingewiesen, dass mit der Existenz oder dem Auftreten von Dolinen oder anderen Karststrukturen im Gebiet gerechnet werden muss. Diese können von Lehm so verdeckt sein, dass sie nicht ohne weitere Untersuchung erkannt werden können. Auf eine Vielzahl von, in der obig genannten Geologischen Karte verzeichneten, Dolinen in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes wird besonders aufmerksam gemacht. Aus Sicht des LGRB sind deshalb, auch in Hinsicht auf die geplante Bebauung, objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 erforderlich.

### **3.12 Wasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Ostalb**

In den Grundstücken Flst.Nr. 1082, 1083, 1085 und 1087 befindet sich eine Wasserleitung DN 300 mit Steuerkabel des Zweckverbands Wasserversorgung Ostalb mit Sitz in Gerstetten. Diese Wasserleitung darf nicht überbaut werden. Ein Schutzstreifen von 3,00 Metern links und rechts der Leitung muss zwingend eingehalten werden. Die Wasserleitung DN 90 ist außer Betrieb.

### **3.13 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 auf der Gemarkung Böhmenkirch liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Brunnen im Brenztal, Landkreis Heidenheim.

Aus der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1977 Nr. 51 WR IV 704/1 sind die §§ 4 und 5 zu beachten. Sie lauten:

##### **§ 4 Schutz der weiteren Schutzzone**

- (1) In der weiteren Schutzzone sind verboten:
  - a) Das Einleiten von biologisch abbaubaren Abwässern in oberirdische Gewässer, wenn 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 Abwässer (z.B. arsenhaltige, bleihaltige, chromsaure, cyanidische, phenolhaltige, 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 Steinbrüchen.
  - 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 Anwendung in der Verordnung des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in der Fassung vom 31. März 1974 BGBl. I S.1204 verboten oder beschränkt ist. Die Verordnung ist als Anlage 2 dieser Verordnung beigelegt. Die übliche und sachgemäße Verwendung von Mineraldünger und Naturdünger bleibt unberührt.



- f) Der Bau von Rohrleitungen zur Beförderung wassergefährdender Flüssigkeiten, ausgenommen Rohrleitungen innerhalb von Wohn- und Betriebgrundstücken, sofern sie 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.
- k) Das Entleeren von Wagen der Fäkalienabfuhr auf Grundstücke ohne sachgemäße Verwendung der Fäkalien zur landwirtschaftlichen Düngung.
- l) 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 wassergefährdenden Flüssigkeiten ist die derzeit gültige Ausgabe der VAwS maßgebend.
- (2) In der weiteren Zone des Schutzgebietes sind unterirdische Anlagen verboten, sofern das Fassungsvermögen eines Behälters 40 Kubikmeter übersteigt. Unterirdische Anlagen müssen mit einem Leckanzeigegerät (Kontrollgerät) versehen sein, das Undichtheiten jeder Behälterwand selbsttätig optisch und akustisch anzeigt; sie müssen doppelwandige Behälter haben oder mit einem Auffangraum versehen sein.  
Der Betreiber der Anlagen hat diese mindestens alle zwei Jahre prüfen zu lassen. Der Einbau gebrauchter Behälter ist unzulässig.
- (3) In der weiteren Zone des Schutzgebietes müssen alle oberirdischen Anlagen mit einem Auffangraum versehen sein oder doppelwandige Behälter haben. Das Fassungsvermögen des Auffangraumes muß mindestens dem Rauminhalt der in ihm lagernden Behälter entsprechen. In das Fassungsvermögen des Auffangraumes darf der Rauminhalt der Behälter



soweit mit eingerechnet werden, als er unterhalb des möglichen Flüssigkeitsspiegels des Auffangraumes liegt.

Im Auffangraum dürfen keine Abläufe sein. Doppelwandige Behälter müssen mit einem Leckanzeigegerät (Kontrollgerät) versehen sein, das Undichtheiten der Behälterwände mindestens optisch selbsttätig anzeigt oder die Dichtheit der Behälterwände auf andere Weise ständig erkennbar macht. Das Fassungsvermögen eines Behälters darf 100 Kubikmeter nicht übersteigen.

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

-----