

WA	II mbH
0,4	ED
o	SD 25° - 40° PD 10° - 20° ZD 15° - 25° WD 25° - 40° FD 0° - 9°



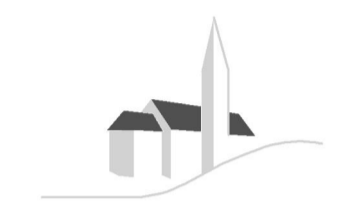
- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 16.05.2018
  - Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 14.06.2018
  - Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss 16.05.2018
  - Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 14.06.2018
  - Öffentliche Auslegung und Beteiligung vom 22.06.2018 bis 23.07.2018
  - Erneuter Entwurfs- und Auslegungs- bzw. Beteiligungsbeschluss 19.09.2018
  - Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 18.10.2018
  - erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung vom 25.10.2018 bis 16.11.2018
  - Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 28.11.2018
  - Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 13.12.2018
- In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 13.12.2018**

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Böhmenkirch, den 12.12.2018

\_\_\_\_\_  
M. Nägele, Bürgermeister

### Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet Erläuterung siehe Textteil § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
  - Fläche für Versorgungsanlagen, hier:Umspannstation Erläuterung siehe Textteil § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 BauNVO
  - [BZH] Höhenfestsetzung (in Meter über NN) hier: Bezugshöhe für maximale Gebäudehöhen § 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO
  - II mbH max. Anzahl der Vollgeschosse, mit Gebäudehöhenbeschränkung. Erläuterung siehe Textteil § 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO
  - SD / ZD / PD Zulässige Dachform mit jeweils zulässiger Dachneigung es bedeuten: Satteldach / Zelt Dach / Pultdach / Walmdach / Flachdach § 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO
- 3. Bauweise und Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 Abs.2 BauNVO
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
  - Baugrenze § 23 Abs.3 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
  - Öffentliche Geh- und Radwege § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5. Grünordnung**
  - V Öffentliche Grünfläche, teilweise Fläche für Verkehrsgrün gemäß Kennzeichnung im Lageplan § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
  - Fläche für Landwirtschaft Erläuterung siehe Textteil § 9 Abs.1 Nr.18a BauGB
  - Neupflanzung von Einzelbäumen, Erläuterung siehe Textteil § 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB
  - Neupflanzung von Sträuchern und Gehölzen, Erläuterung siehe Textteil § 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB
- 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften § 9 Abs.7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungsbereiche hier: Abgrenzung unterschiedlicher BZH
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungsbereiche hier: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Umgrenzung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Retentionsfläche Erläuterung siehe Textteil § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB
  - Geplante bzw. bestehende Böschung, hier: Erdwall Erläuterung siehe Textteil



Kreis: Göppingen  
Gemeinde: Böhmenkirch  
Gemarkung: Steinenkirch

# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „Sinnwang“

Im beschleunigten Verfahren nach  
§ 13b BauGB

### Teil I: - ZEICHNERISCHER TEIL -

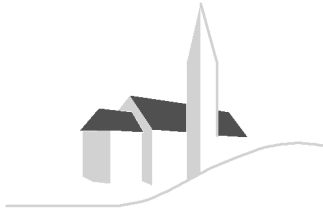
Bearbeitung:  
**VTG STRAUB**  
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

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 17-427

Aufgestellt:  
Donzdorf, den  
16.05.2018 / 19.09.2018

Rechtskräftig:  
**Böhmenkirch, den 13.12.2018**

Maßstab 1:500



Kreis: Göppingen  
Gemeinde: Böhmenkirch  
Gemarkung: Steinenkirch

# BEBAUUNGSPLAN

UND

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# „Sinnwang“

Im beschleunigten Verfahren nach  
§ 13b BauGB

## 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. 17-427

Aufgestellt:

Donzdorf,  
16.05.2018 / 19.09.2018

Rechtskräftig:

**Böhmenkirch, den 13.12.2018**



## 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 Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss 16.05.2018
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 14.06.2018
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 22.06.2018 bis 23.07.2018
- Erneuter Entwurfs- und Auslegungs- bzw. Beteiligungsbeschluss 19.09.2018
- Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 18.10.2018
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung vom 25.10.2018 bis 16.11.2018
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 28.11.2018
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 13.12.2018
  
- **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 13.12.2018**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Böhmenkirch, den 12.12.2018

\_\_\_\_\_  
M. Nägele, Bürgermeister

## HINWEIS

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,57ha. Hiervon entfallen ca. 0,96ha auf die Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO; durch die festgesetzte GRZ von 0,4 ergibt dies eine Fläche von ca. 0,38ha der Baugrundstücke, die gemäß § 19 Abs.2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt sein kann. Die Flächen schließen sich zudem an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB entspricht dem Verfahrensablauf des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, es wird demnach auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht gemäß § 13b BauGB nicht, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen

## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil I: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 16.05.2018 des Bebauungsplans „Sinnwang“ in Böhmenkirch, Ortsteil Steinenkirch. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 97 (Weg), 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/38, 98/42, 241 und 241/3. Die Flurstücke Nr. 98, 100 (Ravensteiner Weg) und 241/2 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 i.V.m. BauNVO

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

###### 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 (WA) § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u § 16 Abs.2 BauNVO

### 1.2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

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

### 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°)	Vollgeschosse als Maximalwert
	FHmax	THmax	GHmax	
<b>WA</b>	9,00m	6,00m	7,00m	II



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

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



**offene Bauweise**, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

### 1.4 **Anzahl der Wohnungen** § 14 Abs. 1 BauNVO

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

### 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

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.



ten. Die Zufahrt zu oberirdischen Garagen bzw. zu überdachten Stellplätzen hat eine Länge von mindestens 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten (Mindest-Stellfläche). An Straßeneinmündungen darf die Übersichtlichkeit im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

### **1.8.1 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 Maßnahmen der Grünordnung** § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

### **1.9.1 Bepflanzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Neupflanzung von Sträuchern und Gehölzen**

Die im Lageplan dargestellten Sträucher und Gehölze mit Pflanzgebot sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei diesen und bei der grüngärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten zu verwenden:

#### 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.

### 1.9.2 Pflanzgebot für Einzelbäume (PFG)

Die im Lageplan dargestellten Einzelbäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je Baugrundstück sind 2 Einzelbäume zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume können hierbei angerechnet werden. Der Standort kann um bis zu 5m vom ausgewiesenen Standort abweichen. Die Pflanzenart ist gemäß folgender Pflanzliste zu wählen:

Bäume zur Ortsrandeingrünung

Acer platanoides

Spitzahorn

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Tilia plathyphyllus

Sommerlinde

Fagus sylvatica

Buche

Quercus petraea

Traubeneiche

Sorbus aucuparia

Eberesche

Sorbus aria

Mehlbeere

Ulmus glabra

Bergulme

Obsthochstämme, alte einheimische / regionaltypische Sorten.

Apfel:  
Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurenette

Beispielsweise

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

### **1.10 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.

### **1.11 Flächen für Landwirtschaft** § 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB

Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen für Landwirtschaft festgesetzt. Diese Flächen sind extensiv zu bewirtschaften.

### **1.12 Regenwasserbehandlung** § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

#### **1.12.1 Regenrückhaltebecken, Retentionsfläche**

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

Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung oder sonstigen Nutzungen, die dem Nutzungszweck widersprechen oder diesen beeinträchtigen, freizuhalten.

Festsetzungen zur Sammlung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sind den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

#### **1.12.2 Hangwasser, Erdwall**

Aufgrund der Topografie ist von anfallendem Hangwasser im nördlichen Geltungsbereich auszugehen. Um ein Einfließen dieses Wassers zu verhindern, ist entlang der nördlichen Grenze gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil ein Erdwall auszubilden.



Die Grundstückseigentümer sind selbst für Sicherungsmaßnahmen gegen Hangwasser verantwortlich.

**1.12.3 Hangwasser, bestehender Erdwall entlang Flst. Nr. 98/42**

Der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzte Erdwall im Bereich öffentlicher Grünfläche ist in seinem derzeitigen Bestand zu erhalten und zu pflegen.



## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen 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. Diese müssen einen Abstand von mindestens 1,50m von den Giebelflächen haben. 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 i.V. mit § 9 Abs.1 LBO*

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen dienen.



Flächen für Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengittersteine und -pflaster, wasserdurchlässige Betonsteine). Das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) ist zu beachten.

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

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze herzustellen. Private Zufahrtsflächen vor Garagen und überdachten Stellplätzen können hierbei angerechnet werden.

### **2.4 Einfriedungen** § 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.

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 bestehendem Gelände zulässig.

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

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

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

### **2.7 Niederschlagswasserableitung** § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird für Sammlung von Dachflächenwasser und unbelastetem Oberflächenwasser die Erstellung von Regenwasserzisternen vorgeschrieben, falls dieses nicht breitflächig auf eigener Fläche (obere bewachsene Bodenschicht, min. 30cm Humus) versickert wird.



Das Retentionsvolumen der Regenwasserzisternen muss mindestens  $2\text{m}^3$  pro  $100\text{m}^2$  versiegelter Fläche betragen. Der zulässige Ablauf der Retentionszisterne beträgt  $0,2\text{l} / \text{s} / 2\text{m}^3$ . Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist diese 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), die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) sowie die Trinkwasserverordnung 2001 zu beachten.

### **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 Göppingen unaufgefordert vorzulegen. Hoftöpfe und Kontrollschächte sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

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

#### **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 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. Es wird empfohlen, die Erschließungsmaßnahmen durch Hinzuziehung einer bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.



### **3.3.1 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.

### **3.3.2 Freiflächen**

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen nur notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung < 4 N/cm<sup>3</sup>) ausgeführt werden.

### **3.3.3 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.

### **3.3.4 Geotechnik**

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.

### **3.4 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen archäologische Funde auftreten, wird auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zum Fund von Kulturdenkmalen verwiesen.



### **3.5 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.

### **3.6 Telekommunikation**

Zum Stand der Bebauungsaufstellung befinden sich noch keine Telekommunikationsleitungen im Planbereich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es wichtig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mit dem Telekommunikationsversorger abgestimmt werden.

### **3.7 Aufzuhebende Festsetzungen**

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