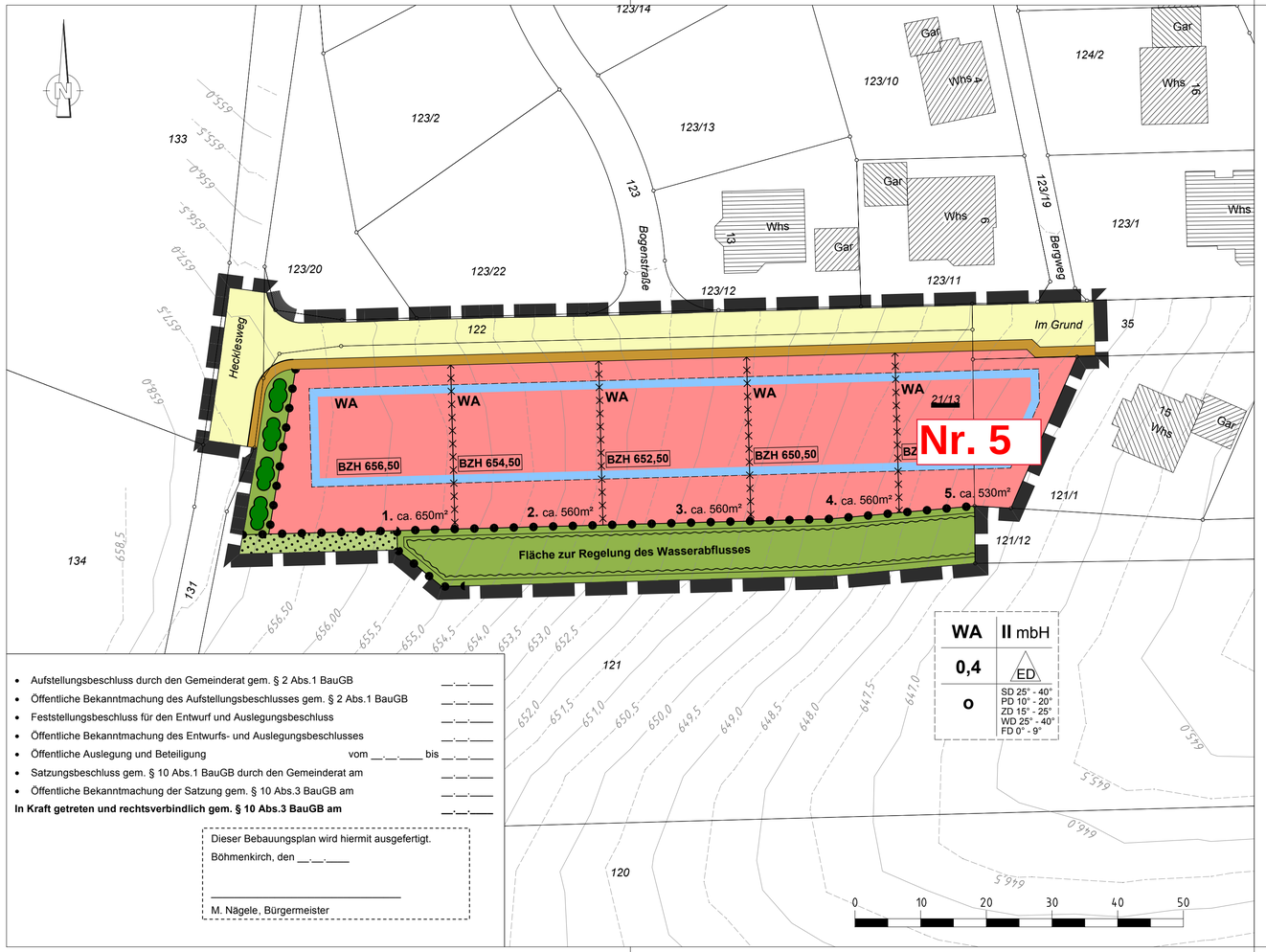


WA	II mbH
0,4	ED
o	SD 25° - 40° PD 10° - 20° ZD 15° - 25° WD 25° - 40° FD 0° - 9°

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB __.__.____
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB __.__.____
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss __.__.____
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses __.__.____
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung vom __.__.____ bis __.__.____
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am __.__.____
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB am __.__.____

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

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Böhmenkirch, den __.__.____

_____

M. Nägele, Bürgermeister

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
Erläuterung siehe Textteil

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II mbH — max. Anzahl der Vollgeschosse, mit Gebäudehöhenbeschränkung. Erläuterung siehe Textteil

SD / ZD / PD / WD / FD — Zulässige Dachform mit jeweils zulässiger Dachneigung es bedeuten: Satteldach / Zeltdach / Pultdach / Walmdach / Flachdach

3. Bauweise und Baugrenzen

o — Offene Bauweise

E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Geh- und Radwege

5. Grünordnung

V — Öffentliche Grünfläche, teilweise Fläche für Verkehrsgrün gemäß Kennzeichnung im Lageplan

Neupflanzung von Sträuchern und Gehölzen, Erläuterung siehe Textteil

Fläche für Landwirtschaft
Erläuterung siehe Textteil

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungsbereiche
hier: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Retentionsfläche
Erläuterung siehe Textteil

Kreis: Göppingen
Gemeinde: Böhmenkirch
Gemarkung: Schnittlingen

Bebauungsplan

und

Örtliche Bauvorschriften

Im Grund II

Im beschleunigten Verfahren nach
§ 13b BauGB i.V. mit § 13a 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 19-133

Aufgestellt:

Donzdorf, den 08.05.2019

Rechtskräftig:

Böhmenkirch, den __.__.____

Maßstab 1:500

Kreis: Göppingen
Gemeinde: Böhmenkirch
Gemarkung: Schnittlingen

Bebauungsplan

und

Örtliche Bauvorschriften

Im Grund II

Im beschleunigten Verfahren nach
§ 13b BauGB i.V. mit § 13a 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. 19-133

Aufgestellt:

Donzdorf, 08.05.2019 / 11.09.2019

Rechtskräftig:

Böhmenkirch, den 19.09.2019

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 08.05.2019
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 06.06.2019
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss 08.05.2019
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 06.06.2019
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 13.06.2019 bis 15.07.2019
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 11.09.2019
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 19.09.2019

- **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 19.09.2019**

Ausfertigungsvermerk:
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Böhmenkirch, den 12.09.2019

_____
Matthias Nägele, Bürgermeister

HINWEIS

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,49ha. Hiervon entfallen ca. 0,29ha auf die Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO; durch die festgesetzte GRZ von 0,4 ergibt dies eine Fläche von ca. 0,12ha 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.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V. mit § 13a BauGB aufgestellt, da sich Teilflächen des Geltungsbereichs bereits innerhalb des Festsetzungsbereichs des Bebauungsplans „Im Grund“, rechtskräftig seit 2002, befinden.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil I: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 08.05.2019 / 11.09.2019 des Bebauungsplans „Im Grund II“ in Böhmenkirch, Ortsteil Schnittlingen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 121/1, 121/12, 123 (Bogenstraße), 123/11, 123/12, 123/19 (Bergweg), 123/20, 123/22 und 133. Die Flurstücke Nr. 35 (Straße „Im Grund“), 121, 122 (Weg) und 131 (Hecklesweg) befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanV 90)	vom 18.12.1990 (BGBI 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S.1057)
4. Landesbauordnung (LBO)	i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBI. 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

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*

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit der Höhenlage der nördlich an die Baugrundstücke angrenzenden Verkehrsfläche entsprechend begrenzt (**mbH** = mit begrenzter Höhe).

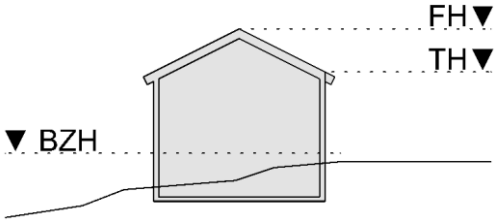
Definition der Bezugspunkte:

a) Unterer Bezugspunkt (BZH)

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhen werden sog. Bezugshöhen (BZH) gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Liegt ein Gebäude im Bereich mehrerer Bezugshöhen, gilt diejenige BZH, in deren Geltungsbereich die überwiegende Bruttogrundfläche der baulichen Anlage liegt. Bei Flächengleichheit ist das arithmetische Mittel heranzuziehen.

b) Obere Bezugspunkte

- Die maximal zulässige Firsthöhe **(FH)** wird zwischen der unteren Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Firstes gemessen. Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die „hohe Wand“ heranzuziehen.
- Die maximale zulässige Traufhöhe **(TH)** wird zwischen der unteren Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.



- Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Gebäudehöhe **(GH)** heranzuziehen. Diese wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Daches bzw. der Oberkante Attika

Höhenfestsetzungen:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

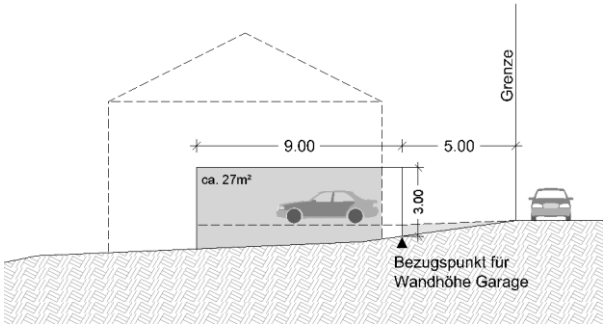
Zulässig sind:	übrige Dachformen		Flachdach (max. 9°)	Vollgeschosse als Maximalwert
	FH	**TH**	**GH**	
WA	9,00m	6,00m	7,00m	II

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

ED

offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Ausnahme: für Garagen als Grenzbebauung wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt:
Garagengebäude sind als einseitiger (nicht privilegierter und demnach nicht nach § 6 Abs.1 Nr.2 LBO zu genehmigender) Grenzbau ohne seitlichen Abstand mit einer maximalen Wandhöhe von 3,00m und einer maximalen Länge von 9,00m zulässig. Die Wandhöhe ergibt sich aus der Differenz des höchsten Punktes der Geländeoberfläche innerhalb der Grundfläche der Garage und dem Schnittpunkt der Garagenwand mit der Dachhaut.



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

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

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

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

1.6 Nebenanlagen *§ 14 Abs. 1 BauNVO*

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

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.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, müssen zu diesen einen Abstand von mindestens 1,0m einhal-

ten. Die Zufahrt zu oberirdischen Garagen bzw. zu überdachten Stellplätzen hat eine Länge von mindestens 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

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 Öffentliche Grünfläche

Die entlang des Hecklesweg festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als bepflanzter Erdwall zum Schutz vor Hangwasser anzulegen und zu erhalten.

1.9.2 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 gleichwertig 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	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger 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.	

1.9.3 Pflanzgebot für Einzelbäume (PFG)

Je Baugrundstück sind 2 Einzelbäume zu pflanzen. 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. Beispielsweise	Apfel: Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurenette 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*

Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses 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.

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, Aufständerungen sind unzulässig.

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

<u>Dachbegrünung</u>

Flachdächer (0° bis einschl. 9°) auf Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 8cm betragen.

Sonstige Flachdächer (bspw. Überdachung von Terrassen, überdachte Stellplätze, etc.), Dachflächen zur Solarenergiegewinnung und Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden, sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

<u>Anlagen zur Solarenergiegewinnung</u>

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig.

Ausnahme: Solarenergiegewinnungsanlagen auf Flachdächern dürfen aufgeständert errichtet werden. Um gestalterischen Aspekten nachzukommen, sind diese mittels einer ebenso hohen Attika abzuschirmen.

Solaranlagen dürfen die Dachflächen seitlich nicht überragen.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Diese müssen einen Abstand von mindestens 1,00m 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 grüngärtnerisch 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 vor 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 Verkehrs- 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. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände der Nachbargrundstücke vorzunehmen.
Sämtliche Geländeveränderungen 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 2m³ pro 100m² versiegelter Fläche betragen. Der zulässige Ablauf der Retentionszisterne beträgt 0,2l / s/ 2m³.
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 Rückstauebene 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.

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) abzuschieben. 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) 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 wei-

tere 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, Schornsteine wegen eventueller Verschattung im Bereich der Norddächer unterzubringen.

3.6 Telekommunikation

Zum Stand der Bebauungsplanaufstellung 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 Hangwasser

Zum Schutz vor Hangwasser wird empfohlen, die Erdgeschosslagen so zu wählen, dass ein Einfließen des Wassers in die Gebäude weitestgehend unterbunden wird.

3.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich an. Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet sind möglich / wahrscheinlich.

3.9 Fläche zur Regelung des Regenwasserabflusses

Begrünung

Zur wirksamen Eingrünung des Gebiets wird empfohlen, die am südlichen Rand des Baugebiets geplante Retentionsfläche auf öffentlicher Fläche mittels truppweiser Pflanzung von standortheimischen Gehölzen, Baumgruppen und der Entwicklung von Saumstrukturen zu begrünen.

Regenwasserbewirtschaftung

Für die gemäß Begründung beschriebene Regenwasserbewirtschaftung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

3.10 Hinweis auf das geplante Vorranggebiet für regionalbedeutsame Windkraftanlagen GP- 10 „Stöttener Berg“

In einer Entfernung von rund 900 Metern befindet sich das geplante Vorranggebiet für Windkraft „Stöttener Berg“. Immissionen im Plangebiet in Form von Schall und Schattenwurf durch die bereits bestehenden und geplanten Windkraftanlagen sind möglich/wahrscheinlich.

3.11 Aufzuhebende Festsetzungen

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

Kreis: Göppingen
Gemeinde: Böhmenkirch
Gemarkung: Schnittlingen

Bebauungsplan

und

Örtliche Bauvorschriften

Im Grund II

Im beschleunigten Verfahren nach
§ 13b BauGB i.V. mit § 13a BauGB

Teil III:
Begründung

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. 19-133

Aufgestellt:

Donzdorf, 08.05.2019 / 11.09.2019

Rechtskräftig:

Böhmenkirch, den 19.09.2019

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass für die Planaufstellung ... 3
2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets ... 4
3 Rechtliche Grundlagen ... 4
3.1 Regionalplan ... 4
3.2 Flächennutzungsplan ... 5
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet ... 6
4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ... 6
5 Planinhalt und Festsetzungen ... 7
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 7
5.2 Verkehrsflächen und Erschließung ... 8
5.3 Umwelt- und Naturschutz ... 8
5.4 Schutzgut Boden ... 9
5.5 Örtliche Bauvorschriften ... 12
6 Plandurchführung und Umsetzung ... 12
6.1 Wasserversorgung ... 12
6.2 Entwässerung ... 12
6.3 Stromversorgung ... 13
7 Flächenbilanz ... 13

1 Anlass für die Planaufstellung

Die Gemeinde Böhmenkirch beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Grund II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen im Ortsteil Schnittlingen zu schaffen. Für den aktuellen Planbereich liegen bereits Anfragen nach Bauland bei der Gemeindeverwaltung vor. Das Gebiet soll in die Wohnnutzung der näheren Umgebung eingegliedert werden. Dieser Bebauungsplan wird eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Weiterentwicklung des bebauten Ortsteils steuern und bestehende Erschließungsanlagen wirtschaftlich nutzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Grund“ aus dem Jahr 2002. Diese überlagerten Flächen betreffen hauptsächlich Verkehrsflächen. Die restlichen Flächen sind dem Außenbereich zugehörig. Gemäß den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans befindet sich die Fläche im Bereich von geplanter Wohnfläche; ist demnach dem Außenbereich zugehörig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es ist vorgesehen, 5 Einzel- bzw. Doppelhaus-Bauplätze zu schaffen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Fortführung der Straße „Im Grund“.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist gegeben. Der nun seit geraumer Zeit bestehende Mangel an Wohnbauland für Einfamilien- und Doppelhäuser ist präsent; die letzte Entwicklung von Wohnbauflächen im Teilort Schnittlingen fand vor rund 17 Jahren im Rahmen des Bebauungsplans „Im Grund“ statt. In diesem waren 10 Bauplätze vorgesehen. 2 von diesen konnten allerdings bis heute keiner Bebauung zugeführt werden, da sich diese im natürlichen Regenwasserabflussbereich befinden. Die restlichen Bauflächen sind entweder bebaut oder - wie andere noch bestehende Baulücken in Schnittlingen - in privater Hand und demnach nicht verfügbar.

Trotz der fehlenden Verfügbarkeit versucht die Gemeindeverwaltung die noch bestehenden Baulücken in Böhmenkirch und seinen Teilorten zu mobilisieren. So werden in regelmäßigen Abständen die Eigentümer der Bauflächen angeschrieben um deren Verkaufsbereitschaft zu ermitteln bzw. Hilfe bei eventuellen Verkaufswünschen anzubieten. Durch diese regelmäßige Wiederholung wird zum einen auf die Notwendigkeit und den Bedarf der Schließung bestehender Baulücken aufmerksam gemacht, zum anderen werden mögliche Änderungen in den Eigentumsverhältnissen berücksichtigt.

Um zu gewährleisten, dass die neuen Baugrundstücke des vorliegenden Bebauungsplans nicht ebenfalls als Kapitalanlage o.Ä. bevorratet werden, werden besondere Vereinbarungen in die

Kaufverträge aufgenommen. So müssen sich die künftigen Eigentümer dazu verpflichten, spätestens 5 Jahre nach Erwerb der Flächen mit den Bau zu beginnen und diesen spätestens 10 Jahre nach Erwerb abgeschlossen zu haben.

Durch die Erweiterung der bebauten Ortslage berücksichtigt die Stadt gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich im Gewann „Grund“ am südlichen Ortsrand von Schnittlingen und umfasst das Flurstück 121/13 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 35 (Straße „Im Grund“), 121, 122 (Fortführung „Im Grund“) und 131 (Hecklesweg). Die Topografie des insgesamt ca. 0,49ha großen Geltungsbereichs fällt von West nach Ost relativ gleichmäßig ab; es ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu 10m.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden durch:	bestehende Wohnbebauung,
im Osten durch:	bestehende Wohnbebauung bzw. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
im Süden durch:	landwirtschaftlich genutzte Flächen,
im Westen durch:	landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3 Rechtliche Grundlagen

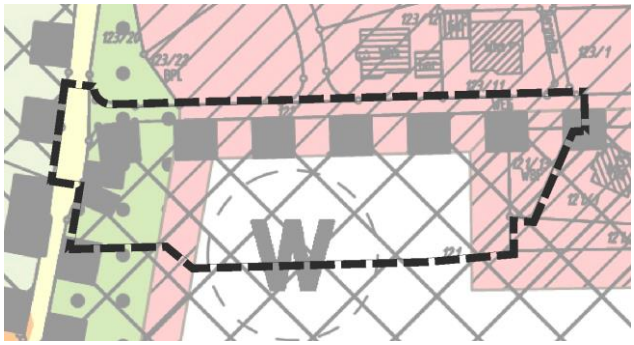
3.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Die Gemeinde Böhmenkirch ist gemäß des Regionalplans der Region Stuttgart als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung im ländlichen Raum im engeren Sinne“ kategorisiert. In Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des inneren Bedarfs zulässig. Hierzu gehört unter anderem die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für die natürliche Entwicklung der eigenen Bevölkerung und die Beseitigung der Bauplatznot.

Die Darstellungen des Planbereichs im Regionalplan beinhalten „Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz, Stufe II)“, sonstige Darstellungen sind nicht enthalten.
Vom Verband Region Stuttgart werden Vorgaben zur Bruttowohndichte getroffen. Da die Gemeinde Böhmenkirch als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung kategorisiert ist, soll der regionalplanerische Richtwert von **50 Einwohnern je Hektar** erfüllt werden.

Ermittlung der voraussichtlichen Einwohnerdichte im Bereich „Im Grund II“
Der aktuelle Geltungsbereich umfasst ca. 0,47ha, die durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 570m². Wird davon ausgegangen, dass in jedem 2ten Baufeld 2 Wohneinheiten errichtet werden, so ergibt dies insgesamt 5 Baufelder x 1,5 Wohneinheiten = 8 Wohneinheiten.
Gemäß der aktuell zur Verfügung stehenden Belegungsdichte in Böhmenkirch von 2,2 Einwohner je Wohneinheit (Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2017, Abrufdatum 01.04.2019) stünde somit Wohnraum für 8 Wohneinheiten x 2,2 Einwohner = ca. 18 Menschen im aktuellen Planbereich zur Verfügung. Die Bruttowohndichte beträgt somit: 18 Menschen / 0,33ha (Wohnfläche + zusätzlich befestigte Verkehrsfläche) = **ca. 55 EW/ha**.

3.2 Flächennutzungsplan



Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt.
Da sich die aktuelle Planung teilweise im Außenbereich gem. Flächennutzungsplan bewegt, wäre der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss durch das Landratsamt Göppingen zu genehmigen um Rechtskraft zu erlangen.
Zwischenzeitlich hat der Bundesgesetzgeber die neue Vorschrift des § 13b Baugesetzbuch erlassen. Damit ist es bis zum 31.12.2019 möglich, das beschleunigte Verfahren unter den Voraussetzungen des § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer maximalen überbauten Fläche der Baugrundstücke von weniger als 10.000 Quadratmetern anzuwenden. Weitere Anwendungsbedingungen sind beispielsweise, dass sich der Planbereich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen muss und er der Schaffung von Wohnbauflächen dient. Alle Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB werden durch die vorliegende Planung erfüllt.
Bei der Anwendung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan, diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

Sind bis zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Flächennutzungsplans noch nicht alle Bauplätze veräußert bzw. bebaut (sog. Baulücken), so werden diese Flächen in die Wohnflächenbedarfsbilanzierung aufgenommen.

Ermittlung der Fläche der Baugrundstücke, welche durch bauliche Anlagen überdeckt sein darf

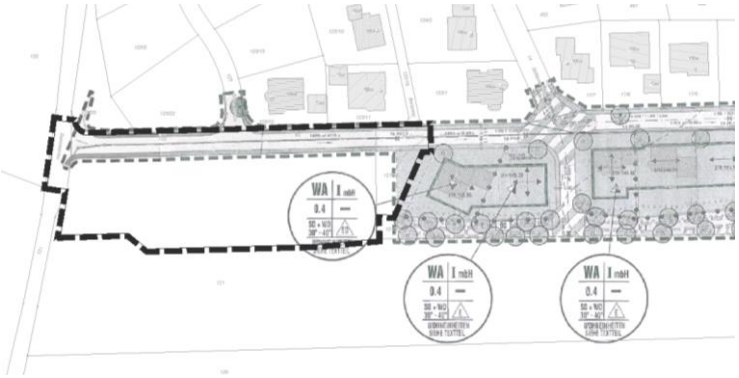
Geltungsbereich: ca. 4.857m²

Allgemeines Wohngebiet: ca. 2.874m² mit einer GRZ von 0,4

Es ergibt sich somit eine Fläche, die mit baulichen Anlagen überdeckt sein darf, von ca. 2.874m² x 0,4 = **ca. 1.150m²** (~ 0,12ha)

Die maximal zulässige Grundfläche der Baugrundstücke, welche durch bauliche Anlagen überdeckt sein darf, unterschreitet die Obergrenze von 1ha des § 13b BauGB.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet



Innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs bestehen in Teilbereichen bereits bauplanungsrechtliche Festsetzungen, weshalb der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V. mit 13a BauGB aufgestellt wird.

Flächen mit bereits getroffenen Festsetzungen umfassen die westliche Fortführung der Verkehrsfläche „Im Grund“ sowie das Flurstück Nr. 121/13. Dieses Flurstück soll durch die aktuelle Planung als Wohnfläche nutzbar gemacht und in diesem Zuge mit westlich angrenzenden Flächen vereint und somit vergrößert werden. Die Verkehrsfläche wurde in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen, da die einstigen Festsetzungen nicht dem geplanten bzw. dem tatsächlichen Ausbau (Aufteilung Straße / Gehweg) entsprechen.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Böhmenkirch mit der Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs.5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwi-

ckeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs.1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung.
Maßgebliches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte städtebauliche Entwicklung des Gebiets „Im Grund II“. Entsprechend der in § 1 Abs.5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

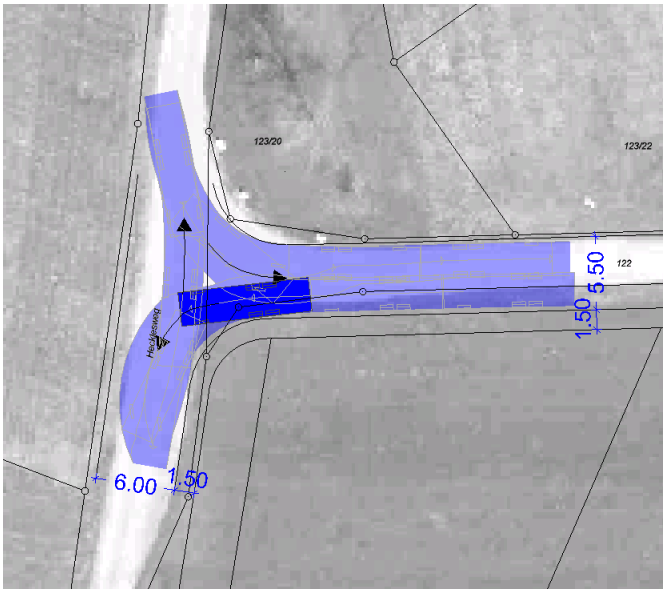
- Die Unterstützung der Belange der Bevölkerung mit Wohneigentumsbildung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standorts
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse
- Der allgemeinen Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die vorgesehenen Baugrundstücke sollen als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Diese Entwicklung begründet sich durch den direkten Übergang zu bestehender Wohnnutzung im Norden und Osten sowie durch die hohe Nachfrage an entsprechenden Flächen. Allgemein zulässig sind Nutzungen durch Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weitere Nutzungen nach § 4 BauNVO sind unzulässig, um dem Charakter eines Wohngebiets nachzukommen. Alle diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen angrenzender Wohnbauflächen sowie der tatsächlichen Nutzung in den umliegenden Wohngebieten.
Die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Grundstücksausnutzung, soll mit 0,4 festgesetzt werden um eine größtmögliche Bebauung und damit einen wirtschaftlichen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise wird eine Orientierung am angrenzenden Bestand angestrebt und zugleich eine Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht.
Weiterhin sollen die absoluten Gebäudehöhen entsprechend begrenzt werden. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzung in Form einer unteren Bezugshöhe wird an die Höhenlage der Verkehrsfläche „Im Grund“ angeglichen. Über die hieraus entstehende höhenmäßige Abstufung entlang dem Gelände- und Straßenverlauf wird das Ziel verfolgt, dem allgemeinen Ortsbild, bzw. der Topografie gerecht zu werden sowie eine gleichzeitig wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

5.2 Verkehrsflächen und Erschließung



Der Bebauungsplan soll aktuellen Bedarfen an Wohnbauflächen nachkommen, zeitgleich aber auch Entwicklungsmöglichkeiten für spätere Erweiterungen stellen. Ob, bzw. wann entsprechende Erweiterungen realisiert werden sollen, steht derzeit noch nicht fest. Eine Teilfläche der späteren Erschließungsstraße soll dennoch gemeinsam mit dem Ausbau der Straße „Im Grund“ erfolgen, da hierdurch Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge bereitgehalten werden können.

Um gegenseitige Beeinträchtigungen des ruhenden und fließenden Verkehrs zu verhindern, ist bei den künftigen baulichen Anlagen die Herstellung von je 2 Stellplätzen pro Wohneinheit gemäß den textlichen Festsetzungen nachzuweisen.

Weitere Verkehrsflächen, wie etwa gesonderte Parkierungsflächen, werden bewusst im Sinne einer schlanken und flexiblen Planung nicht örtlich festgelegt. Hier sollen die Bauherren die Ausnutzung ihrer Grundstücke unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben selbst bestimmen dürfen.

5.3 Umwelt- und Naturschutz

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wird auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Eine Überprüfung auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist jedoch immer beachtlich.

Diese hat im Rahmen der Untersuchung durch den „Artenschutzrechtlichen Beitrag“ von Hr. Dipl.-Ing. (FH) J. Ziebandt (Verweis auf das Fachgutachten vom 07.05.2019) ergeben, dass von den in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie ein Vorkommen der meisten Artengruppen und Arten im Plangebiet ausgeschlossen (abgeschichtet) werden kann.

Im Bereich der überwiegend intensiv genutzten Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. des Wirkungsraums des Vorhabens sind entweder die Habitatansprüche der europarechtlich geschützten Arten grundsätzlich nicht erfüllt oder das bekannte Verbreitungsgebiet der Arten befindet sich außerhalb des Wirkungsraums des Vorhabens.

Zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft und zur Minimierung des Eingriffs werden zu pflanzende Hecken und Sträucher mittels verorteten Pflanzgeboten bauplanungsrechtlich gesichert je Grundstück 2 zu pflanzende Einzelbäume in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Zudem werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, um zum einen das Wohngebiet in die offene Landschaft einzugliedern und zum anderen Vorkehrungen für anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet zu treffen.

Dachflächen von flach geneigten Dächern sind zu begrünen, um ebenfalls positive Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung und Lebensraum für beispielsweise trittempfindliche Pflanzen vorzuhalten.

5.4 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonen 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. Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13b Satz 1 i.V. mit § 13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt kein Umweltbericht oder eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Beschreibung der Bodenverhältnisse im Planbereich

Das Schutzgut Boden und dessen Belange sind jedoch immer beachtlich und im Rahmen des Bebauungsplans zu überprüfen. Gemäß den Daten des Geodatenportals des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, liegen folgende Bodenverhältnisse innerhalb des Planbereichs vor (Abrufdatum 01.04.2019):

Die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) werden wie folgt bewertet:

Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW2011)		
Standort für naturnahe Vegetation	hoch (3.0)	
natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel (2.0)	Wald: hoch (3.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.17	Wald: 2.50

Geotope sind im Planbereich nicht vorhanden. Der Karte „Bodenkundliche Einheiten“ des LGRB kann entnommen werden, dass es sich beim Boden innerhalb des Geltungsbereichs um Rendzina aus Kalk- und Dolomitenstein, z.T. aus Hang- und Schwemmschutt handelt (siehe neben stehende Abbildung, lila Fläche).

Der Boden weist die folgenden Kennwerte auf:

Kennwerte	
Feldkapazität	sehr gering bis gering (110 - 250mm)
nutzbare Feldkapazität	gering (50 - 90mm)
Luftkapazität	mittel bis hoch
Wasserdurchlässigkeit	mittel bis hoch
Sorptionskapazität	gering bis mittel (60 - 180 mol/z/m²)
Erodierbarkeit	mittel bis hoch

Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Alternativenprüfung

Wie bereits geschildert, sollen durch den aktuellen Bebauungsplan 5 neue Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und dem Ziel einer wirtschaftlichen Nutzung bereits bestehender erschließungstechnischer Anlagen, fiel die Wahl auf den aktuellen Planbereich.

Entsprechend günstige Flächenmerkmale sind an anderer Stelle in Schnittlingen nicht vorhanden. Zusätzlich zu den sehr guten Flächeneigenschaften wurde von Seiten des Grundstückseigentümers Verkaufsbereitschaft signalisiert, was die Wahl von Erweiterungsflächen abschließend auf den aktuellen Planbereich fallen ließ.

Entsprechende Flächenankäufe haben bereits stattgefunden, die künftigen Bauflächen befinden sich bereits in öffentlicher Hand. Durch dieses Vorgehen ist eine Nutzung der Flächen wie angestrebt als gesichert anzusehen, die Gemeindeverwaltung kann durch die künftigen Bauflächenverkäufe eine Bebauung der Grundstücke steuern.

Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung hinsichtlich des Schutzguts Boden die folgenden bodenschützenden Vorgaben im Textteil:

- Nutzung bereits bestehender Erschließungsanlagen
- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4 und Baugrenzen)
- nicht überbaubare und nicht überdeckte Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen - hier wird der Boden vor Abtrag geschützt.
- Dächer bis einschließlich 9° Dachneigung sind zu begrünen, sofern sie nicht solarenergetisch genutzt werden. Durch diese Begrünungsmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen der künftigen Bodenversiegelung reduziert werden, und den bisherigen Bodenfunktionen im Planbereich soweit möglich nachgekommen werden.
- Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen. Hierdurch werden Geländeveränderungen durch bauliche Anlagen auf ein vertretbares Maß reduziert.
- Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Bodens.

Massen und Verwertung

Der Bebauungsplan stellt ein Angebot an Bauwillige dar. Nachdem kein konkretes Projekt im Sinne eines Vorhabens- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB vorliegt, sind Beginn, Zeitspanne und Umfang der privaten Bauvorhaben nicht bekannt. Die Massenbilanz und damit ein hinreichend belastbares Konzept zur bodenschonenden Gestaltung und Durchführung der Geländeumgestaltung kann für das Areal, welche für die private Bebauung vorgesehen ist, nicht vorgelegt werden. Zudem ist mit einem zeitlichen Versatz der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu rechnen, die Durchführung eines Konzepts ist damit erschwert.

Anders sind die Erschließungsarbeiten zu sehen. Die Gesamtfläche (Straßen- und Gehwegfläche) dieser beträgt innerhalb des Geltungsbereichs ca. 1.069m². Hiervon sind derzeit bereits 602m² bituminös befestigt. Der Oberboden im Planbereich besitzt eine Mächtigkeit von ca. 25cm.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten kann somit von ca. 467m² x 0,25cm = 117m³ anfallendem Oberboden ausgegangen werden. Oberbodenauftrag soll mit einer maximalen Mächtigkeit von 20cm erfolgen. Es würde somit eine Fläche von ca. 585m² für den Oberbodenauftrag benötigt. Von Seiten der Gemeindeverwaltung ist vorgesehen, diesen überschüssigen Boden nicht zu deponieren, sondern an anderer Stelle im Gemarkungsgebiet aufzutragen. Der Oberboden soll im Rahmen von bereits geplanten gemeindlichen Baumaßnahmen wiederverwertet werden.

Es wird auf die Vorgaben des Merkblatts „Bodenaushub und seine Verwertung, Nr. 4 - Technische Ausführungen“ des Landratsamts Göppingen verwiesen, in welchem technische Angaben für fachgerechten Bodenabtrag und -auftrag enthalten sind.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere bei Dachform und Dachneigung Festsetzungen zu treffen. Es sollen hier zwar verschiedenste Dachformen zugelassen werden, aus städtebaulicher Sicht soll aber eine Beschränkung der jeweiligen Dachneigung vorgenommen werden. Konkret sollen etwa zu steile Pult- oder Satteldächer - auch hinsichtlich einer erwünschten Nutzung von Solarenergie - ausgeschlossen werden.
Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für das Anlegen der unbebauten Flächen, werden die örtlichen Bauvorschriften im Sinne einer ortsbildverträglichen Gesamtgestaltung abgerundet.

6 Plandurchführung und Umsetzung

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Anschlussmöglichkeiten befinden sich in der Straße „Im Grund“. Die Wasserversorgung wird als Eigenbetrieb der Gemeinde geführt; das Trinkwasser wird vom Zweckverband Wasserversorgung Ostalb mit Sitz in Gerstetten gestellt.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Bereichs ist im Trennsystem, also in einem Kanal für Schmutzwasser und separaten Anlagen für die Behandlung von unverschmutztem Regenwasser vorgesehen. Der Schmutzwasserkanal kann an das bestehende Netz in der Straße „Im Grund“ angeschlossen werden.
Zusätzlich werden Festsetzungen für eine Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücken getroffen.
Anfallendes Regenwasser ist der im Süden des Geltungsbereichs festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses zuzuführen. Diese wird mit den bereits bestehenden Niederschlagswasserbehandlungsanlagen östlich angrenzend gekoppelt, so dass im Extremfall, also bei nicht ausreichender Dimensionierung der Fläche, diese als Notüberlauf genutzt werden kann.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Aktuell ist die Albwerk GmbH & Co. KG, Geislingen, der örtliche Versorger.

7 Flächenbilanz

allgemeines Wohngebiet	2.874 m²	59%
Verkehrsfläche: Straße	861 m²	18%
Verkehrsfläche: Gehweg	208 m²	4%
öffentliche Grünfläche, Retentionsfläche	748 m²	15%
öffentliche Grünfläche, Eingrünung West	96 m²	2%
Fläche für Landwirtschaft	70 m²	1%
Gesamt	**4.857 m²**	**100%**