



Kreis: Göppingen
Gemeinde: Böhmenkirch
Gemarkung: Treffelhausen

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Am Höhenweg“

Im beschleunigten Verfahren nach
§ 13a i.V.m § 215a 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. 24-0073

Aufgestellt:

Donzdorf,
31.07.2024

Rechtskräftig:

Böhmenkirch, den __. __. ____



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 14.12.2022
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB ____.
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss ____.
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses ____.
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom ____ bis ____
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am ____.
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB am ____.
- **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am ____.**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Böhmenkirch, den ____.

M. Nägele, Bürgermeister

HINWEIS

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,92ha. Hiervon entfallen ca. 0,62ha auf die Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO; durch die festgesetzte GRZ von 0,4 ergibt dies eine Fläche von ca. 0,25ha 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. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgte gemäß § 13 b BauGB. Die Fortführung des Verfahrens erfolgt gemäß § 215a nach § 13 a BauGB.

Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird. § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Eine solche Vorprüfung wurde durch Dipl. Ing. Anette Titze durchgeführt. Weiterhin gelten die Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht gemäß § 13a 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 26.06.2024 des Bebauungsplans „Am Höhenweg“ im Ortsteil Treffelhausen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet und wird von den Flurstücken Nr. 356, 352, 352/4, 27, 30/2, 24 (Hubstraße), 27/1, 23/1, 133 und begrenzt. Die Flurstücke Nr. 351 (Höhenweg), 348, 347, 346, 345, 340 (landwirtschaftlicher Weg), 133 und 26 liegen teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 4. Landesbauordnung (LBO) | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBI. S. 422) |

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) - WA § 4 BauNVO sowie § 1 Abs.5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen sind:

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

Unzulässige Nutzungen sind:

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



Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannstation“ 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 geplanten Erschließung mit einem unteren Bezugspunkt sowie der Festlegung der maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen begrenzt (**mbH** = mit begrenzter Höhe).

Definition der Bezugspunkte:



Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird eine sog. Bezugshöhe (BZH über NN) festgesetzt. Die Bezugshöhe ist dem Einschrieb im zeichnerischen Teil zu entnehmen. 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	
WA	9,00m	6,50m	7,00m	II



Hinweis: Die BZH stellt zugleich auch eine Empfehlung für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dar. Bei Unterschreitung der BZH mit der EFH ist auf eine ausreichende Entwässerung mit Anschluss des Untergeschosses an den öffentlichen Kanal zu achten. Abweichungen der EFH von der BZH haben keinen Einfluss auf die über der BZH festgesetzten maximalen Gebäudehöhen. Bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen und bei Zwerchgiebeln (Querbau) bis zu 50% der Gebäudelänge überschritten werden.

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

In WA1 offene Bauweise, **zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser**

In WA2 offene Bauweise, **zulässig sind nur 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. Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1,00 m und zu angrenzenden Grundstücken von 2,00 m müssen eingehalten werden; ausgenommen hiervon sind die seitlichen Grundstücksgrenzen von Doppelhaushälften.

1.6 **Nebenanlagen** § 14 Abs. 1 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten 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 1,00m einhalten. Die Zufahrt zu oberirdischen Garagen bzw. zu überdachten Stellplätzen hat eine Länge von mindestens 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten (Mindest-Stellfläche).

An Straßeneinmündungen darf die Übersichtlichkeit im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

1.8 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

Flächen für die Herstellung des 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
 - Masten für die Straßenbeleuchtung und Verkehrszeichen sowie deren Fundamente
- Entlang der Grundstücksgrenzen sind zu dulden:
- Schaltschränke für die Strom, Telefon- und Breitbandversorgung

1.9 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

E

In der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Eingrünung“ sind alle dem Nutzungszweck widersprechenden Anlagen und Nutzungen unzulässig. Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden widersprechen dem Nutzungszweck.

V

In der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Anlagen und Nutzungen zulässig.

1.10 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der unten stehenden Pflanzlisten zu verwenden; es ist auf die Verwendung von autochthoner (einheimischer) Herkunft des Pflanzmaterials zu achten.

Nadelgehölze sind unzulässig.



1.10.1 Bepflanzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Neupflanzung von Sträuchern und Gehölzen

Die im zeichnerischen Teil 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	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

1.10.2 Pflanzgebot für Einzelbäume (PFG)



Die im zeichnerischen Teil 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

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia platyphyllus	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, Zabergäurennette 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

1.11 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) Der Habitatbaum gemäß Abbildung 1 der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung „Bebauungsplan Am Höhenweg“ von Dipl.-Ing. Annette Titze vom März 2023 mit Fortschreibung Januar 2024, darf nur im Zeitraum von Dezember bis Februar gefällt werden.
- c) 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.



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 10cm auszuführen.

Ausgenommen hiervon sind Garagen, wenn diese als Dachterrasse genutzt werden.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind liegend auf dem Hauptdach zulässig, Aufständereien sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Solarenergiegewinnung auf Flachdächern. Diese dürfen mit einer Neigung von bis zu 45° errichtet werden.

Um gestalterischen Aspekten nachzukommen, sind diese mittels einer mindestens 50cm hohen Attika entlang der Gebäudekanten abzuschirmen. Solaranlagen dürfen alle Seiten der Dachflächen nicht überragen.

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.

2.1.4 Fassaden

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen der Gebäude sind glänzende, reflektierende, grellfarbige und bunte Außenwandflächen unzulässig. Als bunt wird hier die Gestaltung der Außenwandflächen mit mehr als 2 Farben verstanden. Diese Vorschrift gilt nicht bei der Aufbringung von Anlagen zur Solargewinnung auf der Fassade.

Bei Doppelhäusern sind die Wände der aneinandergrenzenden Gebäude im selben Material und Farbton auszuführen.

Unterschiedliche Helligkeitsstufen des Farbtons sind bei Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

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.

Diese Regelungen gelten nicht für Behindertenstellplätze. Auf unversiegelten Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

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

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze herzustellen.

Private Zufahrtsflächen vor Garagen und überdachten Stellplätzen werden hierbei nicht angerechnet.

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

Entlang öffentlicher Flächen sind Hecken, beidseitig eingewachsene Holzzäune, Natursteinmauern, Betonsteinmauern und Gabionen zulässig.

Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 50cm hin zu öffentlichen Verkehrsflächen, Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

Ausgenommen hiervon sind tote Einfriedungen. Mit diesen muss gegenüber Gehwegen kein Abstand eingehalten werden.

Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen dürfen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Ist die Einfriedung höher als 1,50m, so vergrößert sich der Abstand zur öffentlichen Fläche entsprechend der Mehrhöhe.

Mindestsichtweiten an Kreuzungsbereichen von Straßen sind zu beachten.

Eine tiergruppenschädliche Anordnung der Einfriedungen ist unzulässig. Hierzu zählen z. B. Sockelmauern bei Zäunen oder engmaschige Drahtzäune.

An bzw. auf der Grenze von bzw. zu privaten Flächen sind Einfriedungen gemäß des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zulässig. Bei höheren Anlagen oder Gewächsen sind die gültigen Nachbarrechte zu beachten.

Die Auswahl der Hecken und Sträucher ist gemäß den Pflanzlisten der planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen.



2.5 Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Selbstständige Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m über bestehendem Gelände zulässig und werden auf die Berechnung der max. zulässigen Höhen der Einfriedung nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden Württemberg angerechnet.

Stützmauern sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen. (z.B. Lageplan)

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 und werden auf die Berechnung der max. zulässigen Höhen der Einfriedung angerechnet.

Nicht selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen, einschließlich Stützmauern, die mit dem Gebäude direkt verbunden sind (z.B. Terrassen) sind hiervon ausgenommen, sofern mit ihnen ein Grenzabstand von 2,50m eingehalten wird und sie eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten.

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

2.7 Niederschlagswasserableitung § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Grundsätzlich wird auf die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser darf ausschließlich flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen. Angrenzende Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird für die Sammlung von Dachflächenwasser und unbelastetem Oberflächenwasser die Herstellung von Regenwasserzisternen vorgeschrieben, falls dieses nicht breitflächig auf eigener Fläche versickert wird.

Das Retentionsvolumen muss mindestens 3m^3 pro 100m^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 dies gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen, Gesundheitsamt, anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) und die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) zu beachten.



2.8 Bußgeldvorschriften § 75 Abs.3 Nr.2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 3 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



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. Eine ordnungsgemäße Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ist nachzuweisen.

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.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

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 $< 4 \text{ N/cm}^3$) 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

Es wurde eine geologische Übersichts-Baugrunderkundung durch das Büro VTG Straub durchgeführt. Diese ersetzt keine objektbezogene Baugrunderkundung.

Unter 0,2 bis 0,3 m mächtigen, humosen Oberboden konnten teilweise sehr geringmächtige Verwitterungslehme angetroffen werden. Die braunen, stark schluffigen Tone sind von steifer Konsistenz und konnten bis in 0,3 bis max. 0,9 m Tiefe erkundet werden.

Unter den Verwitterungslehmen konnten die Kalksteine des Weißen Juras (Untere Felsenkalk, joFU) angetroffen werden. Teilweise konnte der Fels bereits oberhalb der Grasnarbe auf den Wiesenflächen angetroffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Arbeiten im Fels mit Mehrausbruch und Meiselarbeiten gerechnet werden muss. Vor allem bei der Erstellung von Kellern ist mit deutlichen Mehrkosten und Mehraufwand für die Baugrubenerstellung zu rechnen.

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

Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht zuständige Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 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 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3.5 Starkregen

In Anbetracht der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahren und angesichts des durch den Klimawandel größer werdenden Hochwasserrisikos steigt die Bedeutung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Dies gilt sowohl im bereits bebauten Raum als auch bei Neuplanungen.

Es wird daher dringend empfohlen die Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen. Es wird auf den seit Ende 2021 gültigen Raumordnungsplan Hochwasser mit entsprechenden Zielen und Grundsätzen verwiesen. Dieser ist auf der Homepage des Bundesministeriums des Innern und für Heimat sowie auf der Homepage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung abrufbar.

3.6 Insektenverträgliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden.

Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen gelten folgende Anforderungen:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern, um eindringende Insekten abzuhalten
- Anbringung von Lampen in geringer Höhe



- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin)
- Vermeidung horizontaler Abstrahlungen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung von nicht über 3.000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 - 630nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen.
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion.
- Die Verwendung von UV-Strahlung und IR-Strahlung emittierender Beleuchtung ist unzulässig.
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Eine Außenbeleuchtung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sich keine störenden optischen Wirkungen auf die Umgebung (nachbarliche Belange) entfalten.

3.7 Nutzung regenerativer Energien

Es wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern hingewiesen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung –PVPf-VO vom 11.Oktober 2021).

Rechtgrundlage bildet das KSG BW vom 11.02.2023, das gemäß § 23 die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in Abs.1 Nr.1 bei Neubau von Wohngebäuden und auch bei grundlegendender Dachsanierung eines Gebäudes ab 1.Mai 2022 vorschreibt.

3.8 Vogelschutz

Es wird auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie auf das Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.

3.9 Gestaltung von Gartenanlagen

Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten (außer Spritzschutzstreifen unmittelbar um die Gebäude (max. 50 cm breit) sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.



3.10 Aufzuhebende Festsetzungen

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