



Landkreis: Göppingen
Gemeinde: Böhmenkirch
Gemarkung: Treffelhausen

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Ortsmitte II“

im beschleunigten Verfahren nach
§ 13a BauGB

Teil III - Begründung

Bearbeitung:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23
Email. info@vtg-straub.de
VTG Projekt Nr. 19-451

Aufgestellt, Donzdorf den

19.02.2020/17.06.2020

**Rechtskräftig,
Böhmenkirch, den 25.06.2020**



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass für die Planaufstellung	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	3
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	6
5.1	Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
5.2	Verkehrsflächen und Erschließung.....	7
5.3	Umwelt- und Naturschutz	8
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation potentieller Beeinträchtigung von geschützten Tierarten.....	9
5.5	Bodenschutz.....	11
5.6	Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften	12
6	Plandurchführung und -umsetzung	13
6.1	Erschließung	13
6.2	Wasserversorgung	13
6.3	Stromversorgung	13
6.4	Entwässerung.....	13
7	Flächenbilanz	13



1 Anlass für die Planaufstellung

Die Gemeinde Böhmenkirch beabsichtigt durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen im Ortsteil Treffelhausen zu schaffen.

Die Gemeinde ist bestrebt, mit der ca. 6.463m² großen Fläche das Angebot an Wohnbaugrundstücken zu vergrößern, um Bevölkerungsverluste durch das Anbieten zusammenhängender Baugrundstücke zu verhindern und im Rahmen der Eigenentwicklung geringfügige Zuzüge zu ermöglichen.

Dieser Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs steuern. Die geplante Nachverdichtung in der Ortsmitte soll gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern und einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung gewährleisten.

Mit dem Bebauungsplan wird der Vorschrift des § 1a Abs.2 BauGB „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“, nachgekommen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Treffelhausen und grenzt an bestehende Wohnbebauung und private Grünflächen an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr.1251 und 1252/1. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr.1251/1, 1251/7, 1251/6, 1251/2, 125 (Böhmenkircher Straße), 1254/1, 1255/1, 1255/2, 1255, 1215/3, 1215/2 und 1215/1.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch: Wohnbebauung,
- im Osten durch: Wohnbebauung und privates Grün,
- im Süden durch: Böhmenkircher Straße,
- im Westen durch: Wohnbebauung und privates Grün.



3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Planbereich Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet und Gebieten für Landwirtschaft (VBG), PS 3.2.2 (G) oder sonstigen Flächen zugeordnet.

Durch das Vorhaben innerhalb bereits bestehender Bebauung werden die vorhandenen freistehenden Flächen genutzt.

Zudem verhindert die Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche die Ausweisung neuer Baugebiete und damit die Zersiedelung der Landschaft. Das gilt als aktiver Beitrag zum Klimaschutz, Verkehrsverringern und Belebung von Städten und Gemeinden.

Die Gemeinde Böhmenkirch und somit der Ortsteil Treffelhausen ist gemäß Regionalplan als „Gemeinde mit Beschränkung 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 auch die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für natürliche Entwicklung und die Beseitigung der Bauplatznot wie aktuell vorliegend. Durch die Kategorisierung werden zudem Vorgaben zur Bruttowohndichte vorgeben; also wie viele Menschen pro Hektar Wohnraum finden sollen. In Böhmenkirch soll der Wert von 50 Einwohner je Hektar nicht unterschritten werden.

Ermittlung der voraussichtlichen Einwohnerdichte im Planbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,51 ha Wohnfläche und ca. 0,08 ha Verkehrsfläche. Wird davon ausgegangen, dass in jedem Bauplatz des Gebiets jeweils 1,5 Wohneinheiten entstehen (9 x 1,5 WE) = 13,5 Wohneinheiten.

Gemäß der aktuell zur Verfügung stehenden Belegungsdichte in Böhmenkirch von 2,2 Einwohner je Wohneinheit stünde somit Wohnraum für:

13,5 Wohneinheiten x 2,2 Menschen = ca. 29,7 Menschen



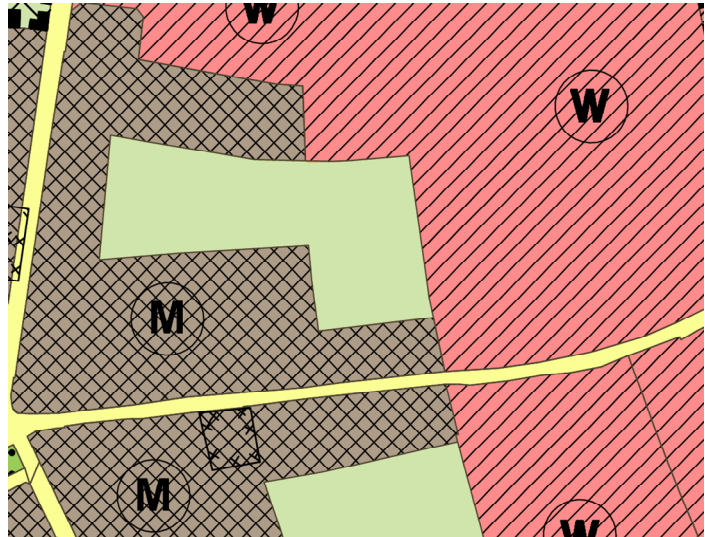
im aktuellen Planbereich zur Verfügung. Die Bruttowohndichte im Gebiet „Ortsmitte II“ beträgt also:

29,7 Menschen / 0,59 ha (WA-Fläche + Verkehrsfläche) = ca. 50,33 EW / ha.

Durch die vorliegende Planung wird der vorgegebene Wert von 50 EW/ha eingehalten.

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. Der Bauflächenbedarfsnachweis ist daher insbesondere bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne oder bei Bebauungsplänen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, von Belang. Im derzeit



geltenden Flächennutzungsplan wird der südliche Teil des Geltungsbereichs als „Fläche für gemischte Nutzung“ vorgesehen. Der restliche Teil des Geltungsbereichs wird als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Gründe für die Inanspruchnahme des Gebiets „Ortsmitte II“ sind nebst dem bereits dargelegten hohen Bedarf an Wohnbauflächen die Nachverdichtung der Ortsmitte um der Zersiedelung an den Ortsrändern entgegenzuwirken. Zudem die Möglichkeit der Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Spielplatz im Dorfpark) sowie mögliche Anschlusspunkte an die bereits vorhandene Infrastruktur. Zusätzlich konnte sich der Standort durch die Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer als geeignetste Fläche für das Vorhaben auszeichnen. Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mittlerweile in öffentlicher Hand.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Erläuterungen zur voraussichtlichen Einwohnerdichte und dem Bedarf der Planung sind den Punkten 1 und 3.1 dieser Begründung zu entnehmen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Anpassung an aktuelle Bedarfe unter der Maßgabe einer wirtschaftlichen Ausnutzung bereits bestehender Anlagen und Einrichtungen.



3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte II“ bestehen derzeit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Böhmenkirch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten haben. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung von Wohnbauflächen und deren Verortung im Ortsteil Treffelhausen. 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 Standortes und deren Auswirkungen auf die Umwelt,
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse
- die Einbindung in das bestehende Stadtbild.

Im Detail soll mit dem Bebauungsplanverfahren die zeitnahe Entwicklung von ca. 9 Bauplätzen für kleinere Einzelhäuser unterstützt werden.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen sollen, entsprechend der östlich angrenzenden bereits bestehenden Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Hinsichtlich der zulässigen Nutzung sollen Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Sonstige Nut-



zungen nach § 4 BauNVO sind unzulässig, da durch diese nachteilige Auswirkungen zu Lasten der bestehenden Wohnnutzung auftreten könnten.

Eine Beschränkung der Wohneinheiten wurde vorgenommen. Um eine Einbindung in das bestehende Stadtbild zu gewährleisten, dürfen im WA Gebiet maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden. Alle getroffenen Festsetzungen wurden unter dem Aspekt des Einfügens in die Umgebungsbebauung und -nutzung vorgenommen, so ist z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Ausnutzung auf 0,4 begrenzt, um einer vertretbaren baulichen Verdichtung nachzukommen. Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden, sowie gleichzeitig eine wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgelegt. Insgesamt soll eine möglichst freie Grundstücksausnutzung möglich sein, bzw. wird der weitergehende Nachbarschutz den generell geltenden Abstandsregelungen der Landesbauordnung überlassen.

Grünordnerischen Belangen wird darüber hinaus über die Festsetzung von Pflanzungen von Einzelbäumen nachgekommen. Hierdurch wird zusätzlich ein ästhetischer Straßenraum geschaffen.

5.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Flächen werden über eine neue Erschließungsstraße erschlossen. Diese zweigt von der im Süden führenden „Böhmenkircher Straße“ ab. Um die Sicherheit beim Ein- und Ausfahren des neuen Gebiets sicherzustellen, wurden gemäß zeichnerischem Teil Sichtfelder (3 / 30) als freizuhaltende Flächen in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt wie bereits erläutert über eine Stichstraße in nördliche Richtung, die nach ca. 90m mit einer vorläufigen Wendemöglichkeit für PKW, die später durch die Fortführung der Erschließungsstraße zur Roggentalstraße aufgehoben wird. Abstellflächen für Mülleimer sind entlang der Böhmenkircher Straße vorhanden. Auch wurden die Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,50 m + 1,50m Gehweg so dimensioniert, dass in den Wintermonaten ausreichend Flächen Schnee vorgehalten werden können.

Um gegenseitige Beeinträchtigungen des ruhenden und des fließenden Verkehrs zu verhindern, sind pro Wohneinheit jeweils 2 Stellplätze herzustellen. Weitere Verkehrsflächen wie etwa gesonderte Parkierflächen, 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 § 13a 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 von Dipl.-Biologen Karin Heck und Hermann Borsutzki (Verweis auf das dem Bebauungsplan zugehörige Fachgutachten „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum geplanten Bauvorhaben „Ortsmitte II“ in Böhmenkirch-Treffelhausen“, Januar 2020) ergeben, dass im Wirkraum des Bauvorhabens das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten (Fledermäuse, Zauneidechse) nicht auszuschließen ist.

Zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr.1 & Nr.2 wurden deshalb folgende vertiefende Untersuchungen empfohlen:

- Weitere Begehungen zur Abklärung eines potentiellen Vorkommens der Zauneidechse
- Kontrolle der Garage und des westlich gelegenen Anbaus auf eine Besiedlung durch Fledermäuse (die Kontrolle hat am 17.02.2020 stattgefunden ohne Fund)

Das Vorhaben führt zu einem Verlust potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer besonders geschützter Arten (bes. Vogelarten). Dieser Verlust wird durch die Gemeinde Böhmenkirch auf zwei ausgewählten Flächen kompensiert. Hierdurch werden die Folgen des Eingriffs abgemildert und erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Populationen geschützter Tierarten voraussichtlich vermieden.

Kontrolle des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudekomplexes

Am Südrand des Vorhabengebiets befindet sich ein älterer, landwirtschaftlicher Gebäudekomplex, der im Rahmen des Vorhabens abgerissen werden soll. Da geschützte Fledermäuse Gebäude als Quartier nutzen können erfolgte eine Kontrolle des Gebäudes um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die Kontrolle des Hauptgebäudes mit Scheune, der Baumhöhlen und der westlich gelegenen Anbauten auf der planungsrelevanten Fläche im Rahmen der Übersichtsbegehungen erbrachte keine Hinweise auf winterliche Fledermausquartiere im Bereich des Vorhabens.

Weitere Begehungen

Insgesamt wurden zudem 4 Begehungen durch eine Biologin durchgeführt, die keine Hinweise auf Zauneidechsen ergaben.



5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation potentieller Beeinträchtigung von geschützten Tierarten

Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung der Tötung bzw. Schädigung von national bzw. europarechtlich geschützten Tierarten (insbesondere europäische Brutvogelarten und deren Gelege) erfolgt eine Bauzeitenbeschränkung für die Eingriffe zur Baufeldräumung (Fällung von Bäumen, Rodung von Gehölzen, Abbruch des Gebäudekomplexes) für den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar. Die Rodung der Gehölze/Bäume sowie die Baufeldfreimachung werden außerhalb der Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchszeit im Nest von Vögeln zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt. In diesem Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass alle Tiere geschlüpft sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben, so dass nicht mit einer Tötung von Tieren gerechnet werden muss.

Gefällte Höhlen- und Spaltenbäume sind nach der Fällung zwei Tage auf der Fläche zu belassen, um eventuell nicht entdeckten Tieren ein Entkommen zu ermöglichen. Die Gefällten Gehölze sollen für die geplanten Biotopgestaltungsmaßnahmen möglichst in Form von stehendem Totholz in zwei Kompensationsflächen verwendet werden.

Untersuchungen zur Artengruppe Fledermäuse

Zur Vermeidung der Tötung bzw. Schädigung europarechtlich geschützter Fledermausarten ist vor Abbruch der Garage und des westlich an die Scheune anschließenden Anbaus eine einmalige Kontrolle derselben auf Besatz durch Fledermäuse zu empfehlen.

Garage und Anbau waren zum Zeitpunkt der Übersichtsbegehung verschlossen und konnten nicht kontrolliert werden. Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Fledermausarten in diesen Gebäudeteilen und ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 im Zuge des Abbruchs kann gegenwärtig noch nicht ausgeschlossen werden.

Vertiefende Untersuchungen zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Südlich des Gebäudekomplexes und im westlichen Flächenabschnitt finden sich Strukturen, die ein Vorkommen der bei Treffelhausen verbreiteten Zauneidechse als möglich erscheinen lassen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 durch das geplante Vorhaben auszuschließen, sind vertiefende Erhebungen (z.B. 4 Begehungen zw. April und September) vor Eingriffen in den betreffenden Flächenteil zu empfehlen.



Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde Böhmenkirch

- Flurstücke 355 und 358 am Sportplatz Treffelhausen

Die bestehende Obstbaumpflanzung wird um 10 weitere Obstbaum-Hochstämme erweitert. Darüber hinaus wird am West- und Südrand der vorgesehenen Fläche die Anlage schmaler Benjeshecken (Reisig und Äste bis Durchmesser 8cm, Breite der Benjeshecke ca. 70cm) mit begleitenden Heckenpflanzungen (z.B. Hartriegel, Hundsrose, Schlehe) empfohlen. Die Benjes- bzw. Reisighecke soll eine Art natürlichen Zaun darstellen. Stärkere Äste der gefällten Gehölze können hier als Pfosten Verwendung finden, um die Reisigstapel beidseitig zu stützen. Die langen Stammabschnitte der gefällten Obstbäume können mit einem Erdbohrer in ca. 1 m Tiefe abschnittsweise eingegraben und als stehendes Totholz erhalten werden. Durch die Hecken- elemente sollen frühzeitig neue Fortpflanzungs-, Rast- und Nahrungshabitate insbesondere für Vögel geschaffen werden. Innerhalb der Fläche sollen in regelmäßigen Abständen Steinschüt- tungen mit Totholzanteil angelegt werden, um Lebensräume für die Zauneidechse und ver- schiedene Insektenarten zu schaffen.

- Flurstück 602 im Gewann Teufel

Auf dem Flurstück 602 plant die Gemeinde Böhmenkirch die Anlage eines Steinriegels. Als Ab- grenzung der Fläche zu benachbarten Ackerflächen sollen auch hier Reisighecken bzw.-zäune angelegt und Heckenabschnitte gepflanzt werden.

Vorschlag zur zeitlichen Staffelung der Eingriffe

Zeitiges Frühjahr (vor dem 28.Februar):

- Baumfällungen und Abriss des Hauptgebäudes (gegenwärtig unbedenklich)

Frühjahr und Frühsommer (ab April):

- 4 Begehungen zur Klärung der Bestandssituation der Zauneidechse im Plangebiet (ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten und Umsiedlung in Kompensationsflächen eventuell auch innerhalb des Baugebiets - Gestaltung der Fläche für Verkehrsgrün)
- Durchführung der Kompensationsmaßnahmen mit Baubegleitung

Spätherbst (ab November):

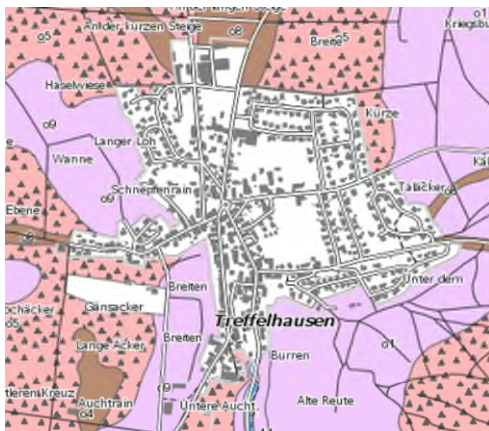
- Kontrolle von Garage und Anbau auf Fledermausquartiere und Abriss derselben
- Vollständige Baufeldräumung

5.5 Bodenschutz

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.

Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung in vollem Umfang nachgekommen. Es werden keine Außenbereichsflächen beansprucht oder zusätzliche öffentliche Erschließungswege zur Realisierung des Vorhabens benötigt. Der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Boden wird erfüllt.

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 wird das Gebiet als Siedlungsbereich definiert. Es werden keine weiteren Angaben über die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) gemacht. (Abrufdatum 15.10.2019)

Geotope sind im Planbereich nicht vorhanden. In der fernen Umgebung befindet sich die Eybquelle.

Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

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

- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4 und Baugrenzen)
- die nicht überbaubaren und nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. In diesen Bereich 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.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00m zulässig, sofern sie nicht direkt an Gebäude grenzen. Hierdurch werden Geländeänderungen durch bauliche Anlagen auf ein vertretbares Maß reduziert.
- Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Bodens.

Massen und Verwertung

Die Gesamtfläche der Erschließungsarbeiten (Straßen- und Gehwegfläche) beträgt innerhalb des Geltungsbereichs ca. 793m². Der Oberboden im Planbereich besitzt eine Mächtigkeit von ca. 25cm. Im Zuge der Erschließungsarbeiten kann somit von ca. 793m² x 0,25cm = 212,5m³ anfallendem Oberboden ausgegangen werden. Oberbodenauftrag soll mit einer maximalen Mächtigkeit von 20cm erfolgen. Es würde somit eine Fläche von ca. 992m² für den Oberbodenauftrag benötigt. Von Seiten der Gemeindeverwaltung ist vorgesehen, diesen überschüssigen Boden nicht zu deponieren, sondern an anderer Stelle im Gemarkungsgebiet aufzutragen.

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.

5.6 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere die Dachneigung sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festzusetzen. Da sich das Plangebiet in der Ortsmitte befindet und sich gut in seine Umgebung einfügen soll, sollen grelle, reflektierende und schwarze Materialien nicht verwendet werden.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, der Anzahl herzustellender Stellplätze, zu Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen und insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung runden die örtlichen Bauvorschriften ab.

Die enthaltenen Vorgaben wurden bewusst kurz gehalten, um den Bauherren einen angemessenen Spielraum in der Gestaltung einzuräumen.



6 Plandurchführung und -umsetzung

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird in Abschnitt 5.2 „Verkehrsflächen und Erschließung“ erläutert.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Eine zusätzliche Trafostation wird durch die vorgelegte Planung erforderlich, die Lage und Größe wurde mit dem Albwerk als örtlichen Versorger kommuniziert.

6.4 Entwässerung

Entwässerungsleitungen sind innerhalb des Gebiets noch nicht vorhanden. Es ist vorgesehen, das Gebiet im Mischsystem, also in einem gemeinsamen Kanal für Schmutz- und für Regenwasser zu entwässern.

7 Flächenbilanz

allgemeines Wohngebiet	5.072 m ²	78%
Verkehrsflächen (Straßen u. Gehweg)	793 m ²	12%
öffentliche Grünfläche	217 m ²	3%
private Grünfläche	355 m ²	5%
Versorgungsfläche (Trafostation)	26 m ²	0%
Gesamt	6.463 m²	100%