



Bebauungsplan

„Beim Bierkeller“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil 1: Zeichnerischer Teil

im Maßstab 1:500

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	26.02.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	01.03.2018
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss	26.02.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	01.03.2018
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom 09.03.2018 bis 16.04.2018
Erneuter Feststellungsbeschluss für den Entwurf und erneuter Auslegungsbeschluss	18.06.2018
Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	28.06.2018
erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom 06.07.2018 bis 06.08.2018
2. erneuter Feststellungsbeschluss des Entwurfs und 2. erneuter Auslegungsbeschluss	26.11.2018
Öffentliche Bekanntmachung des 2. erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	29.11.2018
2. erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom 07.12.2018 bis 14.01.2019

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 04.02.2019

Ausgefertigt Süßen, den 05.02.2019

M. Kersting, Bürgermeister



In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 07.02.2019

Gefertigt von:

Gefertigt am:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

26.02.2018 / 18.06.2018 / 26.11.2018

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:

Teil 1: Zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500, Datum 26.02.2018 / 18.06.2018 / 26.11.2018

Teil 2: Textteil m örtlichen Bauvorschriften u. Begründung, Datum je 26.02.2018 / 18.06.2018 / 26.11.2018



Bebauungsplan

„Beim Bierkeller“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil 2: Textteil

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	26.02.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	01.03.2018
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss	26.02.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	01.03.2018
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom 09.03.2018 bis 16.04.2018
Erneuter Feststellungsbeschluss für den Entwurf und erneuter Auslegungsbeschluss	18.06.2018
Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	28.06.2018
Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom 06.07.2018 bis 06.08.2018
2. erneuter Feststellungsbeschluss des Entwurfs und erneuter Auslegungsbeschluss	___.___._____
Öffentliche Bekanntmachung des 2. erneuten Entwurfs- u Auslegungsbeschlusses	___.___._____
2. erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom ___.___._____ bis ___.___._____
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am	___.___._____

Ausgefertigt Süßen, den ___.___._____

M. Kersting, Bürgermeister

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am ___.___._____

Gefertigt von:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Gefertigt am:

26.02.2018 / 18.06.2018 / 26.11.2018

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH

Hermann-Schwarz-Straße 8

73072 Donzdorf; Projekt-Nummer 17-417

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:

Teil 1: Zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500, Datum 26.02.2018 / 18.06.2018 / 26.11.2018

Teil 2: Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung, Datum jeweils 26.02.2018 / 18.06.2018 / 26.11.2018



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanV 90)	vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung Ba-Wü (LBO)	i.d.F. der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S.612, 613)

Verfahrensart

Der Bebauungsplan kann nach Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, alle Voraussetzungen sind erfüllt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.829m². Zwar ist gemäß den Ausweisungen des geltenden Flächennutzungsplans ein Teilbereich dem Außenbereich zugehörig, doch handelt es sich aufgrund dessen direkter Einbindung in die bereits bebaute Umgebung um eine Maßnahme der Innenentwicklung („Lückenschluss“). Diese ca. 4.007m² große Fläche dient derzeit als Grünland / landwirtschaftlicher Nutzung; Hochstämme oder Sträucher sind dort nicht vorhanden. Gemäß dem Vorentwurf des Umweltberichts zum derzeit im Verfahren befindenen Flächennutzungsplan 2035 vom 06.11.2017 (IB faktorgün), kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Biotope oder andere Schutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 12.02.2018 / 18.06.2018 des Bebauungsplans „Beim Bierkeller“ der Stadt Süßen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nummer 2137/2 (Fußweg), 2137/6 (Heinrich-Heine-Straße), 2137/14, 2137/16, 2137/17, 2137/18, 2139/1, 2141/5, 2143 (Weg), 2144/35, 2144/36, 2144/38, 2144/39, 2144/41, 2144/44 und 2144/46. Die Flurstücke Nummer 123/1 (Gneisenaustraße), 2137/4 und 2144 (Anne-Frank-Straße) befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.



1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind nach § 4 Abs.2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Zweckbestimmung: „schulische und sportliche Anlagen, Kindergarten, Betreuungseinrichtungen allg. und zugehörige Einrichtungen“

Zulässig sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

0,3 bzw. 0,6 = Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs.1 BauNVO

II = Zahl der zulässigen Vollgeschosse (in römischen Zahlen) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb.



1.2.3 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 des Urgeländes und der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend begrenzt (**mbH** = mit begrenzter Höhe).

Definition der Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH), Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) wird die sog. Bezugshöhe (**BZH**) festgesetzt. Diese ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen (Angabe in Meter über NN). Hinweis: die festgesetzten Bezugshöhen sind Empfehlungen für die Erdgeschossfußbodenhöhen.

- Die maximale Gebäudehöhe (**GH**) wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / der Oberkante Attika bei Flachdach.
- Die maximale Firsthöhe (**FH**) wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des oberen Firstes bei Satteldach und Pultdach
- Die maximale Traufhöhe (**TH**) wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der (niedrigen) Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut bei Satteldach und Pultdach

Höhenfestsetzungen:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

Zulässig sind:	Satteldach		Pultdach		Flachdach
	FH	TH	FH	TH	GH
WA	8,50m	6,50m	8,50m	6,50m	7,00m

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

o = offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung



1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO bestimmt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr.1 und 2 LBO dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50m überschreiten.

Innerhalb von überbaubaren Flächen mit Leitungsrecht (LR1) können bauliche Anlagen, die nicht in den Untergrund reichen, ausnahmsweise zugelassen werden. Sämtliche Anlagen oder Nutzungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind parallel oder orthogonal zu den Hauptfirstrichtungen gemäß zeichnerischem Teil zu erstellen.

1.6 Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

1.7 Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 Nebenanlagen § 14 BauNVO

In WA-Gebieten sind Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20m³ zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einfriedungen werden in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

1.9 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

Anlagen zur Herstellung des Straßenkörpers auf den privaten Flächen sind zu dulden (bspw. Betonfundamente Bordsteine).



1.9.2 Anschluss an Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Im zeichnerischen Teil sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine Andienung über die sich an diese Bereiche anschließende öffentliche Grün-/ Wegefläche ist unzulässig.

1.10 Flächen mit Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

1.10.1 LR1 (Entwässerung)

Es werden Flächen mit Leitungsrechten gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Das festgesetzte Leitungsrecht gilt zu Gunsten der Stadt Süßen und von ihr beauftragten Dritten. Die Fläche sichert bestehende Entwässerungseinrichtungen.

1.10.2 LR2 (ZV Landeswasserversorgung)

Es werden Flächen mit Leitungsrechten gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Das festgesetzte Leitungsrecht gilt zu Gunsten des Zweckverbands Landeswasserversorgung.

Zum Schutz der LW-Anlagen besteht grundsätzlich ein Bauverbotsstreifen von 8m beiderseits der LW-Rohrleitungsachse.

Für nicht unterkellerte Gebäude von untergeordneter Nutzung, wie z.B. Garagen, kann der Abstand im Einzelfall auf 6,0m reduziert werden.

Innerhalb des Schutzstreifens von 4,00m beiderseits der LW-Leitung sind folgende Anlagen und Maßnahmen unzulässig:

- Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen)
- Errichtung von Bau-, Material- oder Aushub-Lagerflächen, Aufstellung eines Krans
- Befahrung mit Baumaschinen (Ausnahme: befestigte Wege, Baustraßen)

Der zulässige Abstand für Bepflanzungen beträgt (gemäß DVGW-GW 125) mindestens 2,50m von Stammachse bis Leitungshaut. Für großkronige Bäume erhöht sich der Abstand auf 4,00m

Die LW-Anlagen, insbesondere die Schachtanlagen, müssen jederzeit zugänglich sein. Die Funktion der Entwässerungsleitungen darf nicht beeinträchtigt werden.



1.11 Maßnahmen der Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB und § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

1.11.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Abweichung von den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Standorten um bis zu 5m ist zulässig.

Im WA-Gebiet ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste unter Nr. 1.11.6 zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.

1.11.2 Einzelbäume mit Pflanzbindung

Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Einzelbäume mit Pflanzbindung sind zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11.3 Pflanzgebot Dachflächen

Flache und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - einschl. 10°) von Hauptgebäuden und Garagen sind extensiv mit einer mindestens 8cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Sonstige Flachdächer (bspw. Überdachungen von Terrassen, überdachte Stellplätze, etc.), Dachflächen zur Solarenergiegewinnung, Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden und Flachdächer von temporären baulichen Anlagen (bspw. Container) sind von der Begrünungspflicht befreit.

1.11.4 Gestaltung von befestigten Flächen und Freiflächen

Private Erschließungswege sowie offene / überdachte Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belagsarten herzustellen (Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.Ä.).

Die nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Anteile der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.

1.11.5 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig (z.B. Natriumniederdruckdampflampen, LEDs, o.Ä.).



1.11.6 Pflanzlisten

Pflanzgruppe	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume I. Ordnung	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
	<i>Fagus sylvatica</i>	Torbuche
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
Bäume II. Ordnung	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Salix caprea</i>	Salweide (Palmweide)
	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Obstbäume	<i>Juglans regia</i>	Walnuß
	<i>Malus</i> in Sorten	Apfel
	<i>Prunus</i> in Sorten	Pflaume, Zwetschge
	<i>Prunus</i> in Sorten	Kirsche
	<i>Pyrus</i> in Sorten	Birne
Sträucher	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Salix caprea</i>	Salweide
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
	<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
	<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsbirne
	<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Hamamelis mollis</i>	Zaubernuss	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Salix caprea</i>	Palm-Weide	



Bodendecker	Hedera helix Vinca minor	Efeu Immergrün
Kletterpflanzen	Clematis in Arten Hedera helix Humulus lupulus Lonicera in Arten Hedera helix Rosa in Sorten	Waldrebe Efeu Hopfen Geißschlinge Efeu Kletterrose



2 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO

2.1 Dachgestaltung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil:

WA: Satteldach (**SD**) , Pultdach (**PD**) und Flachdach (**FD**)

Dachbegrünung

siehe Nr. „1.11.3 Pflanzgebot Dachflächen“ dieses Textteils

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

Die nachfolgend aufgeführten Dachneigungen sind als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt:

Zulässig sind:	SD	PD	FD*
WA	10° - 35°	11° - 20°	0° - 10°

* Bei Flachdächern (**FD**) ist eine bautechnisch bedingte Neigung von bis zu **10°** zulässig, diese ist jedoch in Form einer Attika in einheitlicher Höhe optisch zu verblenden.

2.1.2 Dachdeckung

Materialien und Färbung:

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder durchgefärbte Dachsteine in der Farbskala rot-braun-grau-anthrazit zulässig.

Reflektierende und grellfarbig Materialien sowie Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Solarenergieanlagen:

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) sind in der gleichen Neigung auf Dächern liegend zulässig, bei Flachdächern können Ausnahmen zugelassen werden. Die Solaranlagen dürfen die Abmessungen des Daches nicht überschreiten. Die Höhe der Solaranlage wird auf die Gebäudehöhe angerechnet.



2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 und 2 LBO

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und / oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

2.3 Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1m² und nur unterhalb der Traufe zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung am Himmel sind unzulässig.

2.4 Grenzbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Werden Gebäude von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze gebaut (Doppelhaushälften), so muss eine Gestaltungsabstimmung hinsichtlich der Dachform, Neigung und Deckung, Farbe und Material erfolgen.

2.5 Stützmauern und Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.5.1 Stützmauern

Zur Nachbargrenze oder öffentlichen Flächen sind Stützmauern bis maximal 0,5m, darüber hinaus Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:2 zulässig.

2.5.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind als lebende Einfriedungen oder als Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,25m zulässig.

Einfriedigungen als Sichtschutz außerhalb des Grenzabstandes sind bis zu einer Höhe von max. 1,80m zulässig.

2.6 Anzahl von Stellplätzen § 74 Abs.2 Nr.2 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO

Abweichend von den Festsetzungen von § 37 Abs. 1 LBO wird die Anzahl der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Stellplätze je Wohneinheit auf 2 private Stellplätze erhöht.

2.7 Aufschüttungen und Geländemodellierungen § 74 Abs.3 Nr.1 LBO

Geländemodellierungen und Aufschüttungen sind bis maximal 0,50m über bestehendem Gelände zulässig.



Geländemodellierungen und Modellierungen zur Unterbringung von Erdaushub auf den Grundstücksflächen sind gem. § 6 LBOVVO in den Bauvorlagen darzustellen.

2.8 Niederschlagswasserbehandlung

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird vorgeschrieben, für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser Sammelanlagen in Form einer Retentionszisterne zu erstellen, wobei das Retentionsvolumen mindestens 2m^3 pro 100m^2 versiegelte Fläche betragen muss. Der zulässige Ablauf der Retentionszisterne beträgt $0,2\text{l} / \text{s} / 2\text{m}^3$.

Eine Nutzung des Wassers im häuslichen Bereich ist zulässig. Bei der Nutzung von Niederschlagswasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13, Abs. 3 und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen zur weitergehenden Nutzung für im häuslichen Bereich (bspw. Toilettenspülung usw., sog. Brauch- oder Grauwassernutzung) gem. § 13 Abs.4 Trinkwasserverordnung (TrinkWV) hingewiesen. Ein entsprechendes Formular zur Anzeige kann über die Homepage des Landratsamts Göppingen unter Formulare - Gesundheitsamt - Anzeige Betriebswasseranlage im Haushalt abgerufen werden.

Eine Versickerung von unverschmutztem Regenwasser im Bereich des allgemeinen Wohngebiets ist aufgrund des hohen Grundwasserspiegels unzulässig.



3 Hinweise

3.1 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau.

Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung der Gebäude im Freispiegel besteht nicht.

3.2 Grundwasser

Es wird empfohlen, die in das Erdreich einbindenden Teile der Gebäude entsprechend den Erfordernissen gegen Grundwasser zu schützen, z.B. durch eine „weiße Wanne“ oder durch bituminöse Druckwasserabdichtungen.

Auf das „Ingenieur- und Hydrogeologische Erschließungsgutachten“ vom 09.10.1995 des Büros für Geotechnik Aalen zum Gebiet „Hornwiesen“, das den aktuellen Planbereich beinhaltet, wird verwiesen.

Wird durch Baumaßnahmen Grundwasser angeschnitten oder wird während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung vorgenommen, so ist hierfür ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Göppingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen.

3.3 Regelungen zum Schutz des Bodens

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen. Das „**Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen**“ des Landratsamts Göppingen - Umweltschutzamt vom November 2005 ist zu beachten. Ebenso wird auf das Merkblatt „**Bodenaushub und seine Verwertung**“ des Landratsamts Göppingen - Umweltschutzamt hingewiesen.

3.4 Bodendenkmalpflege

Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen umgehend zu benachrichtigen. Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungs-



widrigkeiten (§ 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 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 Baugrunduntersuchungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura) die ggf. im südwestlichen Teil des Plangebiets ausstreichen. Die Gesteine werden von quartärem Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage oder beim Anschnitt innerhalb einer Baugrube zu Rutschungen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren 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 420 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Nutzung von Erdwärme

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird und durch Bohrungen etc. nicht tangiert werden darf. Der Schutz dieses Mineralwassers genießt oberste Priorität.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Göppinger Mineralwasservorkommens sowie in der Nähe zu einer geologischen Verwerfung. Des Weiteren ist möglicherweise mit Gasführung im Untergrund zu rechnen (Kohlendioxid). Evtl. vorgesehe-



ne Erdwärmenutzungen sind daher als konkrete Bohranzeige beim Landratsamt Göppingen einzureichen, diese werden dann an das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gebührenpflichtig weitergeleitet. Mit entsprechenden Restriktionen, ggf. auch mit der generellen Ablehnung der Sonden, muss gerechnet werden. Gegebenenfalls muss auf andere Energieträger ausgewichen werden.

3.7 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist das zuständige Telekommunikationsunternehmen rechtzeitig über Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.

3.8 Ausführungszeitraum

Gehölzrodungen und Fällungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Gehölzschonzeit und demnach nur von Oktober bis Februar zulässig.

3.9 Aufzuhebende Festsetzungen

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