

Kreis Göppingen
Gemeinde Ottenbach
Gemarkung Ottenbach

BEBAUUNGSPLAN

„Wiedenberg III“

Textteil

Gefertigt: 06.02.2003
27.05.2003
26.06.2003
05.02.2004
04.06.2004

Vermessung
Tiefbau
Geologie

Straub

Ingenieurgesellschaft mbH.

Hermann Schwarz Straße 8
73072 Donzdorf

Tel : 07162 - 910 13 0

Fax: 07162 - 910 13 23

e-mail: vtg.straub @ t-online.de



Projekt 02-331

Gemeinde Ottenbach / Gemarkung Ottenbach
Bebauungsplan „Wiedenberg III“
Textteil vom 4.06.2004

Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BAUGB**
am 6.02.2003
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BAUGB**
am 13.02.2003 Mitteilungsblatt Nr. 7/2003
- **Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung gem. § 3 (1) BAUGB**
von 17.02.2003 bis 7.03.2003 (je einschließlich)
Bekanntmachung am 13.02.2003 Mitteilungsblatt Nr. 7/2003
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BAUGB**
am 26.06.2003
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BAUGB**
von 23.07.2004 bis 23.08.2004 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BAUGB**
am 15.07.2004 Mitteilungsblatt Nr. 29/2004
- **Als Satzung gemäß § 10 (1) BAUGB beschlossen**
am 16.09.2004
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BAUGB**
am 23.09.2004 Mitteilungsblatt Nr. 39/2004
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10(3) BAUGB**
am 23.09.2004



Franz, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Ottenbach, den 17.09.2004

Franz, Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (in Kraft ab 01.01.1996)
in der jeweils gültigen Fassung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BAUGB und BAUNVO 1990

1.1.0 Bauliche Nutzung § 9 Abs.(1) BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Nutzungen nach § 4 Abs.(2) Nr. 2-3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.(5) BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmen nach § 4 Abs.(3) BauNVO sind gemäß § 1 Abs.(6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit nicht zugelassen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21 a BauNVO

Entsprechend § 16 Abs.(3) Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe festgelegt.

Grundflächenzahl und Gebäudehöhe entsprechend Planeinschrieb

1.2.0 Bauweise § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.(2) BauNVO

Entsprechend § 22 Abs.(2) BauNVO wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.
Die Festsetzungen werden im Plan konkretisiert:

E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Siehe Planeinschrieb

1.3.0 Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs.(1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt:
Im Bereich der Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.
Im Bereich der Doppelhäuser ist nur eine Wohneinheit pro Hausteil zulässig.

1.4.0 Stellung der Baulichen Anlagen § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB

Werden Garagen parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, bei senkrechter Stellung ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

1.5.0 Nebenanlagen § 14 Abs.(1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs.(1) BAUNVO in Form von Gebäuden, sofern Sie nicht in Garagen integriert bzw. unmittelbar an diese angebaut sind, nicht zugelassen.

1.6.0 Verkehrsflächen § 9 Abs.(1) Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

1.7.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs.(1) Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabatten bzw. Bordsteine abgegrenzt.
Der Fundamentbeton befindet sich innerhalb der Grundstücke. Dies ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.8.0 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs.(2) BauGB

Im Bebauungsplan wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude festgelegt.

Abweichungen von der festgelegten EFH sind im Rahmen von + - 25 cm zulässig.

EFH siehe Planeinschrieb

(Siehe auch Ziffer 2.1.4 der Örtliche Bauvorschriften).

1.9.0 Leitungsrecht § 9 Abs.(1) Nr. 21 BauGB

LR1 Leitungsrecht zur Führung einer Gasversorgungsleitung zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland (GVS). Die unter Ziff. 3.8.0. aufgeführten GVS-Auflagen und Bedingungen sind zwingend einzuhalten.

LR2 Leitungsrecht zur Führung von Leitungen bzw. Gräben zur Ableitung von Oberflächenwasser zugunsten der Gemeinde Ottenbach.

1.10.0 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs.(1) Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan wird am nordwestlichen Rand eine öffentliche Grünfläche entsprechend § 9 Abs.(1) Nr. 15 mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

1.11.0 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs.(1) Nr. 25 BauGB

1.11.1 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg) § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB

Für die Bepflanzung der Pflanzgebotsflächen (pfg) sowie bei der gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (s. auch Ziff. 2.1.3, 2.2.0 und 2.3.0) sind nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten zu verwenden:

Die Artenauswahl erfolgt differenziert nach dem Standort im Planungsbereich; sie ist im Freiflächenplan zu nennen.

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe

Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Syringa vulgaris	- Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Berankung von Fassaden

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen
(Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis u. a.)

Hecken

Für geschnittene Hecken:
Carpinus betulus - Hainbuche
Ligustrum vulgare - Gem. Liguster
Für freiwachsende Hecken:
s. Liste der Sträucher

1.11.2 Pflanzgebot für Einzelbäume zur Straßenraumgestaltung § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB

Für die im Plan festgesetzten Baumstandorte entlang der Erschließungsstraßen sind sowohl im Straßenbereich, als auch im Bereich der angrenzenden Grundstücke folgende Baumarten zu verwenden:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn

1.11.3 Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Baugrundstücke und Pflanzgebotsflächen § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB

Im Planbereich ist pro Baugrundstück ein Baum 1. oder 2. Ordnung entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sind bereits Bäume entspr. Ziff. 1.11.2 vorgesehen, so können diese angerechnet werden.

Für die im Bereich der Pflanzgebotsflächen festgesetzten Einzelbäume gilt nachfolgende Liste entsprechend.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn

Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus silvestris	- Holzapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling

Neben den vor genannten Baumarten ist auch die Anpflanzung heimischer Obstbaumarten zulässig.

1.11.4 Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 Abs.(1) Nr. 25B BauGB

Die im Lageplan bezeichneten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Als Dachform ist nur Satteldach oder Pultdach zulässig.
Zulässige Dachneigung für Satteldächer s. Planeinschrieb.
Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt maximal 10°.
Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dachdeckung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Geneigte Dächer sind in der Farbskala rot - braun - grau zu erstellen.

Für die Deckung der geneigten Dächer ist reflektierendes und grellfarbiges Material ist nicht zulässig.
Die Verwendung von unbehandelten bzw. unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleimaterialien ist für die Deckung der Dächer nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf dem Hauptdach liegend zulässig.

Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Begrünte Dächer sind zulässig.

2.1.3 Außenwandflächen § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Schwarze, grellfarbige und bunte Außenwandflächen sind unzulässig.
Die Wände aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.
Fassadenbegrünungen sind zulässig (Pflanzen s. Pflanzliste unter Ziff. 1.11.1)

2.1.4 Höhenfestlegung / Traufhöhen (TH) § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

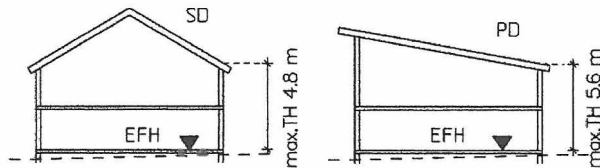
Im Bebauungsplan werden die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die maximale Traufhöhe (TH) festgelegt.
(Siehe auch Ziffer 1.8.0 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Die Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Erdgeschossfußbodenhöhe siehe Planeinschrieb.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Satteldächern 4,8 m, bei Pultdächern 5,6 m.

s. nachfolgende Skizze:



2.1.5 Dachaufbauten § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Gauben sind nur als Flach-, Schlepp- oder Spitzdachgauben auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger sein als die halbe Dachlänge gemessen von Giebelfläche zu Giebelfläche. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelfläche muss mindestens 1,5 m, der Abstand vom First muss mindestens 0,8 m betragen.

2.2.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO i.V. mit § 9 Abs.(1) LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden.
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen etc. herzustellen.
Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke hat unter Berücksichtigung der Pflanzlisten unter Ziff. 1.11.1 und 1.11.3 zu erfolgen.
Die Gestaltung der Außenanlagen ist in den Bauvorlagen darzustellen.

2.3.0 Einfriedigungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind mit Sträuchern oder als geschchnittene Hecken (auch mit innenliegendem Flechtzaun) zu gestalten. Die Hecken dürfen 1,5 m über Geländeniveau nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Fläche haben.

Mauern sind als Einfriedigungen sowohl entlang der öffentlichen Straßen und Wege, als auch gegenüber Nachbargrenzen nicht zulässig.

Bei Anpflanzung von Hecken und Sträuchern ist die Auswahl aus der Pflanzliste unter Ziff. 1.11.1 zu treffen.

2.4.0 Außenantennen § 74 Abs.(1) Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

2.5.0 Niederspannungsleitungen § 74 Abs.(1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.6.0 Stützmauern § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,7 m über dem bestehenden Gelände zulässig.

Das bestehende Gelände bezeichnet das Gelände nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen. Dieser Geländezustand wird durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte der Ingenieurgesellschaft VTG Straub mbH dokumentiert.

2.7.0 Aufschüttungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,7 m, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

Das bestehende Gelände bezeichnet das Gelände nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen. Dieser Geländezustand wird durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte der Ingenieurgesellschaft VTG Straub mbH dokumentiert.

2.8.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 Abs.(3) Nr. 2 LBO

Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser je Gebäude eine Regenwasserzisterne in Form einer Retentionszisterne zu erstellen, wobei das Retentionsvolumen mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelte Fläche betragen muss. Der zulässige Ablauf der Retentionszisterne beträgt 0,2 l / 2 m³.

Werden die Dachflächen begrünt, kann der anteilige Retentionsteil der Zisterne entfallen.

3. Hinweise

3.1.0 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 Untergeschosse im Freispiegel besteht nicht.

3.2.0 Regelungen zum Schutz des Bodens

Das „**Merkblatt-Boden**“ des Landratsamts Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom Oktober 1996 ist zu beachten:

1. Hinweise und Empfehlungen

1.1 Allgemeines

Neben Luft und Wasser zählt der Boden zu den drei wichtigsten Lebensgrundlagen. Er bedarf deshalb unseres besonderen Schutzes.

Der Schutz des Bodens ist im Bodenschutzgesetz des Landes (BodSchG) rechtlich geregelt.

Im Zuge der Ausweisung von Baugebieten sowie bei der späteren Bauausführung sind in der Regel Belange des Schutzgutes Boden betroffen.

1.2 Ermittlung der örtlichen Bodenverhältnisse

Um die örtlichen Bodenverhältnisse überhaupt beurteilen zu können, sollte im Vorfeld einer Ausweisung von Baugebieten von einem Sachverständigen (z.B. Geologe) eine bodenkundliche Bestandsaufnahme durchgeführt werden. Erst dann ist es möglich, für den anfallenden Erdaushub eine Eignungsprüfung hinsichtlich verschiedener Möglichkeiten zur Wiederverwendung sowie eine Abschätzung evtl. vorhandener Bodenbelastungen vorzunehmen.

1.3 Wiederverwendung vor Ort

Bodenaushub sollte möglichst wieder am gleichen Ort einer Verwendung zugeführt werden. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen zu verwenden. Je tiefer Bauwerke in den Untergrund einbinden, umso größer werden die Schwierigkeiten mit der mengenmäßigen Bodenverwertung, mit der Vorflutbeschaffung für Abwasser und Regenwasser und mit der Problematik des Grundwasserkontaktes. Die Schwierigkeiten können gemildert werden, indem die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt wird, dass ein Massenausgleich stattfindet.

Eine Anhebung der EFH bringt folgende Vorteile:

- Verringerung des anfallenden Erdaushubs verbunden mit Einsparungen bei der Abfuhr und

Ablagerung.

- Entlastung der Erd- und Bauschuttdeponien.

- Kosteneinsparungen bei der Baulanderschließung im Rahmen der Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch geringere Leitungstiefen.

- Minderung der Gefahr eines Kontaktes des Baukörpers mit dem Grundwasser.

- Verringerung der Gefahr von baubedingten Grundwasserbeeinträchtigungen (Verunreinigungen).

- Reduzierte Wasserhaltung im Falle dennoch stattfindender Grundwassereinbindung

2. Regelungen zum Schutz des Bodens

2.1 Behandlung von Erdaushub

2.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

2.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

2.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

2.1.4 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

2.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm²) ausgeführt werden.

2.3 Bodenbelastungen

2.3.1 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

2.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

2.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen.

2.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Stand Oktober 1996

3.3.0 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Klaus Saur ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

3.4.0 Bodendenkmalpflege

Während der Baumaßnahmen können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Ottenbach anzuzeigen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen (§ 33 DSchG).

3.5.0 Grundwasser

Während der Bauzeit kann eine vorübergehende Grundwasserabsenkung vorgenommen werden. Hierfür ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Göppingen - Untere Wasserbehörde einzureichen.

3.6.0 Geologie

Geologischer Überblick Baugebiet Wiedenberg III, Ottenbach

Geologie:

Der Untergrund des Baugebiets wird großräumig von den Tonsteinen des **Opalinuston** (Brauner Jura α_1) eingenommen. Er wird aus dunkelgrauen, plattigen Tonsteinen aufgebaut, die nach oben zunehmend aufgelockert sind und ein typisches Verwitterungsprofil zeigen. Er ist oberflächennah in einen **Verwitterungslehm** übergegangen.

Der Opalinuston bzw. sein Verwitterungslehm ist im Hangbereich von eiszeitlichen Braunjura-**Fließerden** unterschiedlicher Mächtigkeit überdeckt. Bei diesen Fließerden handelt es sich um feinsandige, z.T. schwach kiesige bis steinige Hanglehme.

Im Bereich des Wasserlaufes, der das Baugebiet in Ost-West-Richtung durchquert, sind ca. 2,5 - 3 m mächtige **Auelehmablagerungen** anzutreffen. Diese bestehen aus weichem, z.T. auch breiigem (!), silbergrauem Lehm mit organischen Anteilen, an der Basis sind erhebliche Holzeinlagerungen vorhanden.

Hydrogeologie:

Es ist nach niederschlagsreichen Witterungsverhältnissen verbreitet mit Sicker- und Schichtwasserzutritten zu rechnen, die bereichsweise bis wenige Dezimeter unter Gelände ansteigen können.

Es handelt sich überwiegend um einen relativ geringen Wasserandrang. Es kann davon ausgegangen werden, dass das in Baugruben anfallende Wasser in Pumpensümpfen gefasst und abgepumpt werden kann.

Falls Untergeschosse von Gebäuden mit Drainage ausgeführt werden, wird nur in niederschlagsreichen Perioden das Sicker- bzw. Schichtwasser abgesenkt.

Eine dauerhafte bzw. schädliche Grundwasserabsenkung ist nicht zu befürchten.

Bautechnische Folgerungen:

Aufgrund des Sickerwasserandrangs und des stauenden Untergrundes wird generell die wasserdichte Ausbildung der Untergeschosse als **„Weiße Wanne“** empfohlen.

Für die Gebäudegründung wurden unterschiedliche Verhältnisse angetroffen:

Eine **Gründung mittels biegesteifer Bodenplatte** wird insbesondere im östlichen Bereich (RS2, RS3) und südwestlichen Bereich (RS13, RS11) empfohlen.

Im Bereich des Wasserlaufes liegen schwierige Verhältnisse vor. Der Lastabtrag muss hier in die Tonsteinschichten unterhalb des Auelehms geführt werden. Im Bereich dieses Tälchens ist mit Tiefergründungen von ca. 0,5 - 1 m, in kleineren Bereichen auch bis ca. 1,5 m zu rechnen. Dies kann mittels **Fundamentplomben**, tiefgeführten Fundamentstreifen oder evtl. auch mit einem Bodenaustausch erfolgen. Die Verhältnisse sollten im Einzelfall überprüft werden.

Größere Aufschüttungen im Hangbereich sind zu vermeiden, insbesondere im steileren nordöstlichen Bereich des Baugebiets. Aufgrund evtl. Rutschgefährdung ist eine Verzahnung mit dem tragfähigen Untergrund erforderlich.

Ein geologisches Übersichtsgutachten über die Baugrundverhältnisse im Bebauungsgebiet wurde von der VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH mit Datum vom 10.01.2003 angefertigt.

3.7.0 Maßnahmen der Bodenordnung

Auf die Notwendigkeit bodenordnerischer Maßnahmen wird hingewiesen.

3.8.0 Gashochdruckleitung der Gasversorgung Süddeutschland

Durch das Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung der Gasversorgung Süddeutschland (GVS). Die Leitung ist im Plan durch ein Leitungsrecht gesichert (LR1). Folgende **GVS-Auflagen und Bedingungen** sind zwingend einzuhalten:

Der 6,0 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,0 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen frei zu halten.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der GVS-Kabel vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

Gasversorgung Süddeutschland GmbH

Betriebsanlage Ost – Scharenstetten
Vor dem Hochwang 1
89160 Dornstadt
Tel 07336 950-0 Fax 07336 950-2415

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschanpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,0 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die technischen Bestimmungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte GVS-Betriebsanlage verständigt werden.

3.9.0 Straßenbeleuchtung § 126 Abs.(1) BauGB

Die Masten für die Straßenbeleuchtung werden auf den Privatgrundstücken angebracht. Diese sowie die hierfür erforderlichen Fundamente sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

3.10.0 Aufzuhebende Festsetzungen

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

KREIS GÖPPINGEN

GEMEINDE OTTENBACH GEMARKUNG OTTENBACH

BEBAUUNGSPLAN

WIEDENBERG III

TEXTTEIL

ENTWURF
VERMESSUNG - TIEFBAU - GEOLOGIE
STRAUB
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

HERMANN-SCHWARZ-STRASSE 8
73072 DONZDORF

GEFERTIGT:
DONZDORF, DEN 26.06.2003
05.02.2004
04.06.2004

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (in Kraft ab 01.01.1996)
in der jeweils gültigen Fassung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BAUGB und BAUNVO 1990

1.1.0 Bauliche Nutzung § 9 Abs.(1) BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Nutzungen nach § 4 Abs.(2) Nr. 2-3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.(5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs.(3) BauNVO sind gemäß § 1 Abs.(6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil diese Bebauungsplans und somit nicht zugelassen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21 a BauNVO

Entsprechend § 16 Abs.(3) Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe festgelegt.

Grundflächenzahl und Gebäudehöhe entsprechend Planeinschrieb

1.2.0 Bauweise § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.(2) BauNVO

Entsprechend § 22 Abs.(2) BauNVO wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen werden im Plan konkretisiert:

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Siehe Planeinschrieb.

1.3.0 Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs.(1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt:
Im Bereich der Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.
Im Bereich der Doppelhäuser ist nur eine Wohneinheit pro Hausteil zulässig.

1.4.0 Stellung der Baulichen Anlagen § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB

Werden Garagen parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, bei senkrechter Stellung ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

1.5.0 Nebenanlagen § 14 Abs.(1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs.(1) BAUNVO in Form von Gebäuden, sofern Sie nicht in Garagen integriert bzw. unmittelbar an diese angebaut sind, nicht zugelassen.

1.6.0 Verkehrsflächen § 9 Abs.(1) Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

1.7.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs.(1) Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabatten bzw. Bordsteine abgegrenzt.
Der Fundamentbeton befindet sich innerhalb der Grundstücke. Dies ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.8.0 Straßenbeleuchtung § 126 Abs.(1) BauGB

Die Masten für die Straßenbeleuchtung werden auf den Privatgrundstücken angebracht. Diese sowie die hierfür erforderlichen Fundamente sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.9.0 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs.(2) BauGB

Im Bebauungsplan wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude festgelegt.

Abweichungen von der festgelegten EFH sind im Rahmen von + - 25 cm zulässig.

EFH siehe Planeinschrieb

(Siehe auch Ziffer 2.1.4 der Örtliche Bauvorschriften).

1.10.0 Leitungsrecht § 9 Abs.(1) Nr. 21 BauGB

LR1 Leitungsrecht zur Führung einer Gasversorgungsleitung zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland (GVS). Die unter Ziff. 3.8.0. aufgeführten GVS-Auflagen und Bedingungen sind zwingend einzuhalten.

LR2 Leitungsrecht zur Führung von Leitungen bzw. Gräben zur Ableitung von Oberflächenwasser zugunsten der Gemeinde Ottenbach.

1.11.0 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs.(1) Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan wird am nordwestlichen Rand eine öffentliche Grünfläche entsprechend § 9 Abs.(1) Nr. 15 mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

1.12.0 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs.(1) Nr. 25

1.12.1 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg) § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB

Für die Bepflanzung der Pflanzgebotflächen (pfg) sowie bei der gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (s. auch Ziff. 2.1.3, 2.2.0 und 2.3.0) sind nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten zu verwenden:

Die Artenauswahl erfolgt differenziert nach dem Standort im Planungsbereich; sie ist im Freiflächenplan zu nennen.

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn

Gemeinde Ottenbach / Gemarkung Ottenbach
Bebauungsplan „Wiedenberg III“
Textteil vom 04.06.2004

Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Syringa vulgaris	- Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Berankung von Fassaden

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen
(Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis u. a.)

Hecken

Für geschnittene Hecken:

Carpinus betulus - Hainbuche
Ligustrum vulgare - Gem. Liguster

Für freiwachsende Hecken:

s. Liste der Sträucher

1.12.2 Pflanzgebot für Einzelbäume zur Straßenraumgestaltung § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB

Für die im Plan festgesetzten Baumstandorte entlang der Erschließungsstraßen sind sowohl im Straßenbereich, als auch im Bereich der angrenzenden Grundstücke folgende Baumarten zu verwenden:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn

1.12.3 Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Baugrundstücke und Pflanzgebotsflächen § 9 Abs.(1) Nr. 25A BauGB

Im Planbereich ist pro Baugrundstück ein Baum 1. oder 2. Ordnung entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sind bereits Bäume entspr. Ziff. 1.12.2 vorgesehen, so können diese angerechnet werden.

Für die im Bereich der Pflanzgebotsflächen festgesetzten Einzelbäume gilt nachfolgende Liste entsprechend.

Gemeinde Ottenbach / Gemarkung Ottenbach
Bebauungsplan „Wiedenberg III“
Textteil vom 04.06.2004

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus silvestris	- Holzapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling

Neben den vor genannten Baumarten ist auch die Anpflanzung heimischer Obstbaumsorten zulässig.

1.12.4 Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 Abs.(1) Nr. 25B BauGB

Die im Lageplan bezeichneten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Als Dachform ist nur Satteldach oder Pultdach zulässig.
Zulässige Dachneigung für Satteldächer s. Planeinschrieb.
Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt maximal 10°.
Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dachdeckung § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Geneigte Dächer sind in der Farbskala rot - braun - grau zu erstellen.

Für die Deckung der geneigten Dächer ist reflektierendes und grellfarbiges Material nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf dem Hauptdach liegend zulässig.

Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Begrünte Dächer sind zulässig.

2.1.3 Außenwandflächen § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Schwarze, grellfarbige und bunte Außenwandflächen sind unzulässig.
Die Wände aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Fassadenbegrünungen sind zulässig (Pflanzen s. Pflanzliste unter Ziff. 1.12.1)

2.1.4 Höhenfestlegung / Traufhöhen (TH) § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

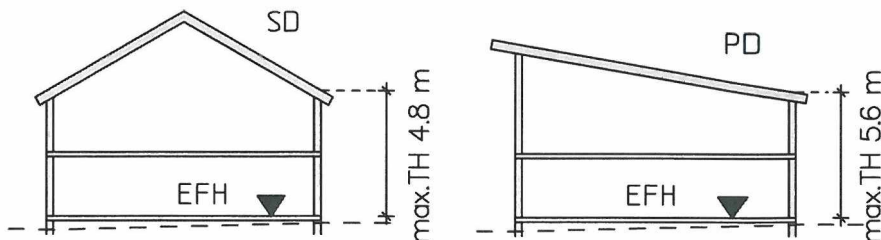
Im Bebauungsplan werden die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die maximale Traufhöhe (TH) festgelegt.
(Siehe auch Ziffer 1.9.0 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Die Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Erdgeschossfußbodenhöhe siehe Planeinschrieb.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Satteldächern 4,8 m, bei Pultdächern 5,6 m.

s. nachfolgende Skizze:



2.1.5 Dachaufbauten § 74 Abs.(1) Nr. 1 LBO

Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Gauben sind nur als Flach-, Schlepp- oder Spitzdachgauben auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger sein als die halbe Dachlänge gemessen von Giebelfläche zu Giebelfläche. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelfläche muss mindestens 1,5 m betragen, der Abstand vom First muss mindestens 0,8 m betragen.

2.2.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO i.V. mit § 9 Abs.(1) LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen etc. herzustellen.

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke hat unter Berücksichtigung der Pflanzlisten unter Ziff. 1.12.1 und 1.12.3 zu erfolgen.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist in den Bauvorlagen darzustellen.

2.3.0 Einfriedigungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind mit Sträuchern oder als geschnittene Hecken (auch mit innenliegendem Flechtzaun) zu gestalten. Die Hecken dürfen 1,5 m über Geländeneiveau nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Fläche haben.

Mauern sind als Einfriedigungen sowohl entlang der öffentlichen Straßen und Wege, als auch gegenüber Nachbargrenzen nicht zulässig.

Bei Anpflanzung von Hecken und Sträuchern ist die Auswahl aus der Pflanzliste unter Ziff. 1.12.1 zu treffen.

2.4.0 Außenantennen § 74 Abs.(1) Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

2.5.0 Niederspannungsleitungen § 74 Abs.(1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.6.0 Stützmauern § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,7 m über dem bestehenden Gelände zulässig.

Das bestehende Gelände bezeichnet das Gelände nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen. Dieser Geländezustand wird durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte der Ingenieurgesellschaft VTG Straub mbH dokumentiert.

2.7.0 Aufschüttungen § 74 Abs.(1) Nr. 3 LBO

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,7 m, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

Das bestehende Gelände bezeichnet das Gelände nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen. Dieser Geländezustand wird durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte der Ingenieurgesellschaft VTG Straub mbH dokumentiert.

2.8.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 Abs.(3) Nr. 2 LBO

Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser je Gebäude eine Regenwasserzisterne in Form einer Retentionszisterne zu erstellen, wobei das Retentionsvolumen mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelte Fläche betragen muss. Der zulässige Ablauf der Retentionszisterne beträgt 0,2 l / 2 m³.

Werden die Dachflächen begrünt, kann der anteilige Retentionsteil der Zisterne entfallen.

3. Hinweise

3.1.0 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 Untergeschosse im Freispiegel besteht nicht.

3.2.0 Regelungen zum Schutz des Bodens

Das „**Merkblatt-Boden**“ des Landratsamts Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom Oktober 1996 ist zu beachten:

1. Hinweise und Empfehlungen

1.1 Allgemeines

Neben Luft und Wasser zählt der Boden zu den drei wichtigsten Lebensgrundlagen. Er bedarf deshalb unseres besonderen Schutzes.

Der Schutz des Bodens ist im Bodenschutzgesetz des Landes (BodSchG) rechtlich geregelt.

Im Zuge der Ausweisung von Baugebieten sowie bei der späteren Bauausführung sind in der Regel Belange des Schutzgutes Boden betroffen.

1.2 Ermittlung der örtlichen Bodenverhältnisse

Um die örtlichen Bodenverhältnisse überhaupt beurteilen zu können, sollte im Vorfeld einer Ausweisung von Baugebieten von einem Sachverständigen (z.B. Geologe) eine bodenkundliche Bestandsaufnahme durchgeführt werden. Erst dann ist es möglich, für den anfallenden Erdaushub eine Eignungsprüfung hinsichtlich verschiedener Möglichkeiten zur Wiederverwendung sowie eine Abschätzung evtl. vorhandener Bodenbelastungen vorzunehmen.

1.3 Wiederverwendung vor Ort

Bodenaushub sollte möglichst wieder am gleichen Ort einer Verwendung zugeführt werden. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen zu verwenden. Je tiefer Bauwerke in den Untergrund einbinden, umso größer werden die Schwierigkeiten mit der mengenmäßigen Bodenverwertung, mit der Vorflutbeschaffung für Abwasser und Regenwasser und mit der Problematik des Grundwasserkontaktes. Die Schwierigkeiten können gemildert werden, indem die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt wird, dass ein Massenausgleich stattfindet.

Eine Anhebung der EFH bringt folgende Vorteile:

Gemeinde Ottenbach / Gemarkung Ottenbach
Bebauungsplan „Wiedenberg III“
Textteil vom 04.06.2004

- Verringerung des anfallenden Erdaushubs verbunden mit Einsparungen bei der Abfuhr und Ablagerung.
- Entlastung der Erd- und Bauschuttdeponien.
- Kosteneinsparungen bei der Baulanderschließung im Rahmen der Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch geringere Leitungstiefen.
- Minderung der Gefahr eines Kontaktes des Baukörpers mit dem Grundwasser.
- Verringerung der Gefahr von baubedingten Grundwasserbeeinträchtigungen (Verunreinigungen).
- Reduzierte Wasserhaltung im Falle dennoch stattfindender Grundwassereinbindung

2. Regelungen zum Schutz des Bodens

2.1 Behandlung von Erdaushub

- 2.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 2.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 2.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 2.1.4 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

2.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm²) ausgeführt werden.

2.3 Bodenbelastungen

- 2.3.1. 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
- 2.3.2. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3.3. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen –Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen.
- 2.3.4. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Stand Oktober 1996

3.3.0 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Klaus Saur ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

3.4.0 Bodendenkmalpflege

Während der Baumaßnahmen können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Ottenbach anzuzeigen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen (§ 33 DSchG).

3.5.0 Grundwasser

Während der Bauzeit kann eine vorübergehende Grundwasserabsenkung vorgenommen werden. Hierfür ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Göppingen - Untere Wasserbehörde einzureichen.

3.6.0 Geologie

Geologischer Überblick Baugebiet Wiedenberg III, Ottenbach

Geologie:

Der Untergrund des Baugebiets wird großräumig von den Tonsteinen des **Opalinuston** (Brauner Jura α , al1) eingenommen. Er wird aus dunkelgrauen, plattigen Tonsteinen aufgebaut, die nach oben zunehmend aufgelockert sind und ein typisches Verwitterungsprofil zeigen. Er ist oberflächennah in einen **Verwitterungslehm** übergegangen.

Der Opalinuston bzw. sein Verwitterungslehm ist im Hangbereich von eiszeitlichen Braunjura-**Fließerden** unterschiedlicher Mächtigkeit überdeckt. Bei diesen Fließerden handelt es sich um feinsandige, z.T. schwach kiesige bis steinige Hanglehme.

Im Bereich des Wasserlaufes, der das Baugebiet in Ost-West-Richtung durchquert, sind ca. 2,5 - 3 m mächtige **Auelehmablagerungen** anzutreffen. Diese bestehen aus weichem, z.T. auch breiigem (!), silbergrauem Lehm mit organischen Anteilen, an der Basis sind erhebliche Holzeinlagerungen vorhanden.

Gemeinde Ottenbach / Gemarkung Ottenbach
Bebauungsplan „Wiedenberg III“
Textteil vom 04.06.2004

Hydrogeologie:

Es ist nach niederschlagsreichen Witterungsverhältnissen verbreitet mit Sicker- und Schichtwasserzutritten zu rechnen, die bereichsweise bis wenige Dezimeter unter Gelände ansteigen können.

Es handelt sich überwiegend um einen relativ geringen Wasserandrang. Es kann davon ausgegangen werden, dass das in Baugruben anfallende Wasser in Pumpensümpfen gefasst und abgepumpt werden kann.

Falls Untergeschosse von Gebäuden mit Drainage ausgeführt werden, wird nur in niederschlagsreichen Perioden das Sicker- bzw. Schichtwasser abgesenkt.

Eine dauerhafte bzw. schädliche Grundwasserabsenkung ist nicht zu befürchten.

Bautechnische Folgerungen:

Aufgrund des Sickerwasserandrangs und des stauenden Untergrundes wird generell die wasserdichte Ausbildung der Untergeschosse als **‘Weiße Wanne’** empfohlen.

Für die Gebäudegründung wurden unterschiedliche Verhältnisse angetroffen:

Eine **Gründung mittels biegesteifer Bodenplatte** wird insbesondere im östlichen Bereich (RS2, RS3) und südwestlichen Bereich (RS13, RS11) empfohlen.

Im Bereich des Wasserlaufes liegen schwierige Verhältnisse vor. Der Lastabtrag muss hier in die Tonsteinschichten unterhalb des Auelehms geführt werden. Im Bereich dieses Tälchens ist mit Tiefergründungen von ca. 0,5 - 1 m, in kleineren Bereichen auch bis ca. 1,5 m zu rechnen. Dies kann mittels **Fundamentplomben**, tiefgeführten Fundamentstreifen oder evtl. auch mit einem Bodenaustausch erfolgen. Die Verhältnisse sollten im Einzelfall überprüft werden.

Größere Aufschüttungen im Hangbereich sind zu vermeiden, insbesondere im steileren nordöstlichen Bereich des Baugebiets. Aufgrund evtl. Rutschgefährdung ist eine Verzahnung mit dem tragfähigen Untergrund erforderlich.

Ein geologisches Übersichtsgutachten über die Baugrundverhältnisse im Bebauungsgebiet wurde von der VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH mit Datum vom 10.01.2003 angefertigt.

3.7.0 Maßnahmen der Bodenordnung

Auf die Notwendigkeit bodenordnerischer Maßnahmen wird hingewiesen.

3.8.0 Gashochdruckleitung der Gasversorgung Süddeutschland

Durch das Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung der Gasversorgung Süddeutschland (GVS). Die Leitung ist im Plan durch ein Leitungsrecht gesichert (LR1). Folgende **GVS-Auflagen und Bedingungen** sind zwingend einzuhalten:

Der 6,0 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,0 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen frei zu halten.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der GVS-Kabel vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

Gemeinde Ottenbach / Gemarkung Ottenbach
Bebauungsplan „Wiedenberg III“
Textteil vom 04.06.2004

Gasversorgung Süddeutschland GmbH
Betriebsanlage Ost – Scharenstetten
Vor dem Hochwang 1
89160 Dornstadt
Tel 07336 950-0 Fax 07336 950-2415

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschanpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,0 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die technischen Bestimmungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte GVS-Betriebsanlage verständigt werden.

3.9.0 Aufzuhebende Festsetzungen

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