



Kreis: Göppingen
Gemeinde: Ottenbach
Gemarkung: Ottenbach

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Wiedenberg III - 2. Bauabschnitt“

- TEXTTEIL -

Entwurf:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

**VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH**

Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf

Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23

Email. info@vtg-straub.de

VTG Projekt Nr. 10-232

Aufgestellt:

Donzdorf, den 19.07.2012

Rechtskräftig:

Ottenbach, den 08.11.2012

Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes** gem. § 2 Abs. 1 BauGB
am 19.01.2012
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** gem. § 2 Abs. 1 BauGB
am 26.01.2012 Mitteilungsblatt Nr. 04
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Bürgerbeteiligung: vom 30.01.2012 bis zum 10.02.2012 (je einschließlich)
Bekanntmachung am 26.01.2012 Mitteilungsblatt Nr. 04
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange: mit Schreiben vom 03.04.2012
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss**
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
am 19.07.2012
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
vom 03.08.2012 bis zum 03.09.2012 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht** gem. § 3 Abs. 2 BauGB
am 26.07.2012 Mitteilungsblatt Nr. 30
- **Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen**
am 25.10.2012
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung** gem. § 10 Abs. 3 BauGB
am 08.11.2012 Mitteilungsblatt Nr. 45
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich** gem. § 10 Abs. 3 BauGB
am 08.11.2012

Franz, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt:

Ottenbach, den 26.10.2012

Franz, Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010

veröffentlicht am 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358)

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

Zulässige Nutzungen:

Sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauGB:

Sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Wohneinheiten:

Die Zahl der Wohneinheiten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus (EH) und maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte (DHH) begrenzt.

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

1.2.1 Grundflächenzahl §19 BauNVO

0,35, bzw. 0,4 = Grundflächenzahl (**GRZ**) entsprechend Planeinschrieb.

Der im Bebauungsplan angegebene Wert für die Grundflächenzahl (**GRZ**) ist ein Maximalwert, welcher durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt sein kann.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO

Die eingetragenen Bezugshöhen (**BZH**) gemäß Planeinschrieb sind absolute Werte in m ü. NN.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. **FH** = maximale Firsthöhe und max. **TH** = maximale Traufhöhe) beziehen sich immer auf die eingetragenen Bezugshöhen (**BZH**).

Als Firsthöhe (**FH**) gilt das Maß gemessen von der Bezugsebene (**BZH**) bis Oberkante First bei Satteldächern, sowie zum höchsten Punkt der Dachfläche bei Pultdächern.

Als Traufhöhe (**TH**) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das Maß wird gemessen von der Bezugsebene (**BZH**) bis zur Trauflinie.

Höhenfestsetzung über **BZH**:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Dachform Satteldach (**SD**):
 - Firsthöhe (**FH**) maximal **8,70 m**
 - Traufhöhe (**TH**) maximal **5,60 m.**
- Dachform Walmdach (**WD**):
 - Firsthöhe (**FH**) maximal **8,00 m**
 - Traufhöhe (**TH**) maximal **5,60 m.**
- Dachform Zeltdach (**ZD**):
 - Firsthöhe (**FH**) maximal **8,00 m**
 - Traufhöhe (**TH**) maximal **5,60 m.**
- Dachform Pultdach (**PD**):
 - Firsthöhe (**FH**) maximal **8,00 m**
 - Traufhöhe (**TH**) maximal **5,60 m.**
- Dachform Flachdach (**FD**):
 - Firsthöhe* (**FH**) maximal **6,00 m** **als maximale Gebäudehöhe*
 - Traufhöhe (**TH**) maximal **6,00 m.**

Hinweis: Die **BZH** stellt zugleich auch eine Empfehlung für die Erdgeschoßfußbodenhöhen (**EFH**) dar. Bei Unterschreitung der **BZH** mit der **EFH** ist auf eine ausreichende Entwässerung mit Anschluss des Untergeschosses an den öffentlichen Kanal zu achten. Abweichungen der **EFH** von der **BZH** haben keinen Einfluss auf die über der **BZH** festgesetzte Gebäudehöhe.

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



= offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO
zulässig sind nur Einzelhäuser



= offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

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

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

Vorbauten nach § 23 Abs. 3 BauNVO, § 5 Abs. 6 Ziff.1+2 LBO:

Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Ziff.1 +2 LBO (z.B. Eingangsvorbauten, Erker oder Wintergärten) dürfen die Baugrenze bis max. 1,5 m überschreiten.

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

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

Für Teile des Plangebiets ist eine Neigungsrichtung für Pultdächer gemäß Planeinschrieb festgelegt. Die Neigung muss fallend in Pfeilrichtung verlaufen.

1.6 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.

Einfriedigungen werden unter den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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.

1.8 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot für Einzelbäume zur öffentlichen Straßenraumgestaltung

Für die im Plan festgesetzten Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße sind folgende Baumarten zu verwenden:

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen

Pro Baugrundstück ist grundsätzlich mindestens 1 Laub- oder Obstbaum entsprechend der Artenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltene Bäume können hierbei angerechnet werden.

Für sämtliche Pflanzungen sind gemäß der im Folgenden dargestellten Auswahlliste und den Vorgaben des Grünordnungsplanes heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Sämtliche Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern sind extensiv zu begrünen.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist **nicht** zulässig.

Pflanzenauswahlliste

Für die Anpflanzung der abgestuften Gehölzpflanzungen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern in den Gärten und hauptsächlich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird im Folgenden ein Gehölzsoriment vorgeschlagen, das dort verwendet werden soll. Diese Arten sind dem Heft „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der LfU (heute: LUBW) entnommen.¹

Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen zur freien Landschaft hin bevorzugt neben der Pflanzung von **Obstbaumhochstämmen** geeigneter Sorten verwendet werden sollen.

<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Hinweis</u>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	(bevorzugt als Einzelbaum)
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	(bevorzugt als Einzelbaum)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	(bevorzugt in Einzelstellung)
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>	

¹ Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Ba-Wü.: Das richtige Grün am richtigen Ort; Naturschutz-Praxis, Fachdienst Naturschutz, Landschaftspflege 1, Karlsruhe

Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Winter-Linde
Sommer-Linde
Berg-Ulme
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

1.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB bzw. § 126 Abs.2 BauGB

Für den Ausbau der Verkehrsflächen ist die Anlage der notwendigen Böschungsflächen im Zuge der Erschließung erfolgt.

Die erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt in der Regel 1 : 2.

Ein Rückbau oder eine Neigungserhöhung im Bereich der Straßenböschungen ist nicht zulässig

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen (Randeinfassungen) sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs.4 BauGB und §74 Abs.1 u. 7 LBO

2.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude:

Zulässige Dachform sind Satteldach (**SD**), Walmdach (**WD**), Zeltdach (**ZD**), Pultdach (**PD**) oder Flachdach (**FD**), die Darstellung des zulässigen Dachneigung erfolgt durch Planeinschrieb (Angabe Ober- und Untergrenze in Grad).

Dachgauben u. Zwerchgiebel:

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.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang **1,50 m**
- vom First **0,80 m**

Garagen u. Carports:

wahlweise begrüntes Flach- oder flachgeneigtes Pultdach
(Neigung bis maximal 11°)

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude § 74 Abs. 1 Nr.1 u. Abs.3 Nr.2 LBO

Dachflächen:

Bei den geneigten Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig.

Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind **nicht zulässig**.

Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung, sowie liegende Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Flachgeneigte Dächer bis 11° (Garagen und Carports), sowie Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens **8 cm** betragen.

Bei Carports können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

Außenwandflächen:

Unzulässig sind auffallend grelle oder bunte, sowie schwarze oder dunkle Farben, sowie reflektierende Materialien. Besonders empfohlen werden Rankgerüste für Fassadenbegrünung, insbesondere für großflächige fensterlose Fassadenteile.

Die Wände aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind im Fassadenbereich **unzulässig**.

2.3 Antennen § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von **0,90 m** aufweisen.

2.4 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die nichtüberbaubaren Flächen sind gärtnerisch mit überwiegend standortheimischen Pflanzen zu gestalten.

Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30 cm Oberboden anzulegen. Dazu kann der im Baugebiet anfallende Oberboden verwendet werden.

Die Befestigung der Pkw-Stellplätze und der Garagenzufahrten ist mit sickerfähigem Belag auszuführen.

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. **0,5 m** als Pflanzstreifen einzuhalten. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Die Gestaltung der Außenanlagen ist in den Bauvorlagen darzustellen.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr. 3 u. § 10 Nr.1,2,3 LBO

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis maximal **0,7 m**, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

Die örtliche und höhenmäßige Lage von selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen ist in den Bauunterlagen zeichnerisch darzustellen.

Bei höhenmäßigen Überschreitungen innerhalb der bebaubaren Flächen und insbesondere im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken kann in topographisch begründeten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Baurechtsbehörde eine Befreiung erteilt werden.

Bei Überschreitungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die geplanten Höhenversätze und Höhenverläufe in Form von Schnittdarstellungen zeichnerisch abzubilden.

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

2.6 Einfriedigungen und Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Entlang öffentlicher Flächen sind als Einfriedigungen nur Hecken oder beidseitig eingewachsene Knüpf- oder Holzzäune zulässig.

Die Auswahl der Hecken und Sträuchern ist aus der beigefügten Pflanzliste (Gliederungspunkt 1.9) zu treffen.

Einfriedigungen aller Art und selbstständige Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens **0,5 m** zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei geschnittenen Hecken ist Außenseite maßgebend, dies ist bei der Pflanzung zu beachten.

Hecken und Sträucher dürfen eine Gesamthöhe von **1,5 m** nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind deren Höhenlage nach Vollausbau als unterer Bezugspunkt heran zu ziehen.

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer max. Höhe von **0,7 m** über dem bestehenden Gelände zulässig.

Die örtliche und höhenmäßige Lage von Stützmauern ist in den Bauunterlagen zeichnerisch darzustellen.

Bei höhenmäßigen Überschreitungen innerhalb der bebaubaren Flächen und insbesondere im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken kann in topographisch begründeten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Baurechtsbehörde eine Befreiung erteilt werden.

Bei Überschreitungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die geplanten Höhenversätze und Höhenverläufe in Form von Schnittdarstellungen zeichnerisch abzubilden.

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

2.7 Niederspannungsfreileitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO und § 50 Abs. 3 TKG

Niederspannungsfreileitungen, insbesondere Telefon und Breitbandkabel sind nicht zulässig.

2.8 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.

2.9 Verkaufsautomaten § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Die Anbringung von Verkaufsautomaten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs.6 BauGB

Schutz des Bodens

- (1) Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen (§ 1 a Abs. 1 BauGB, § 4 BodSchG) Ober- und Unterboden sind getrennt aus - und wieder einzubauen.
- (2) Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 23 Abs. 1 Landesabfallgesetz das Referat Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts zu verständigen.
- (3) Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4 Hinweise

4.1 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Es besteht kein Anspruch im Freispiegel.

4.2 Grünordnung

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist in den Baueingabep länen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie über den Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.

4.3 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Fundstellen entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. 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 nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.4 Wasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für

die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer ist unzulässig. Insofern einen Ringdrainage um das Gebäude erstellt wird, ist das gefasste Wasser einer Versickerung (z.B. über eine Rigole) zuzuführen.

4.5 Bodenschutz

Wiederverwertung von Erdaushub:

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

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 / qcm) ausgeführt werden.

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare

und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu berücksichtigen.

4.6 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

4.7 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

4.8 Niederschlagswasser- und Regenwassernutzung

Regenwasser darf nach der Trinkwasserverordnung in eigengenutzten Wohnhäusern oder Wohnungen ohne Einschränkung für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung und / oder für den Betrieb der Waschmaschine genutzt werden.

Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist diese gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen - Gesundheitsamt anzuzeigen.

Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu berücksichtigen.

Des weiteren sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich), die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) sowie die Trinkwasserverordnung 2001 zu beachten.

4.9 Gartenteiche

Gartenteiche werden neben gestalterischen Gesichtspunkten auch aus Gründen der Wasserverdunstung empfohlen.

4.10 Baugrund

Ein Übersichtsgutachten zu den geologischen Verhältnissen wurde erstellt und kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Ein Gutachten hinsichtlich der bauplatzspezifischen Baugrundverhältnisse für die geplanten Einzelbauvorhaben wird empfohlen.

4.11 Fernmeldekabel/Telekommunikationslinien § 68 Abs. 3 TKG

Das in Ziffer 2.6 der örtlichen Bauvorschriften normierte Gebot der unterirdischen Führung von Fernmeldekabel nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) stellt kein Verbot der oberirdischen Führung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO dar. Vielmehr hat das Gebot der unterirdischen Führung im Zustimmungsverfahren nach § 68 Abs. 3 TKG als städtebaulicher Belang, die optische Erscheinung von Fernmeldekabel/Telekommunikationslinien zu vermeiden, in die Abwägungsentscheidung mit einzufließen.

4.12 Aufzuhebende Festsetzungen

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