

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

B.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil I: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 21.07.2016 des Bebauungsplans „Ehemalige Ziegelei Gairing“ in Ottenbach. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken 1074, 1073, 1072 der Gemarkung Ottenbach und von den Flurstücken 265, 266, 267/1, 267/2, 268, 269, 270/1, 271/1, 272/1, 273/2 und 273/3 der Gemarkung Eislingen.

B.3 Örtliche Bauvorschriften (nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

1.1 Gestaltung baulicher Anlagen - Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30° und Flachdächer entsprechend dem Einschrieb im Lageplan zulässig.

1.2 Gestaltung baulicher Anlagen – Dachdeckung / Dachbegrünung

Für die Deckung der geneigten Dächer ist die Verwendung von schwarzen, grellfarbigen und / oder reflektierenden Materialien unzulässig.

Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen. Dachbegrünungen sind zulässig.

1.3 Gestaltung baulicher Anlagen - Außenwandflächen

Die Verwendung von schwarzen, grellfarbigen und / oder reflektierenden Materialien für Außenwandflächen ist unzulässig. Wände aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch unter Berücksichtigung der oben stehenden Pflanzenauswahllisten anzulegen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege genutzt werden.

3. Stellplätze und Zufahrten § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit offenporigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteine).

Gewerbliche Verkehrsflächen, Lade- und Umschlageplätze sowie Containerstellflächen sind dicht zu befestigen und in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

4. Stützmauern § 74 Abs.3 Nr.1 LBO

Selbstständige Stützmauern sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m über dem bestehenden Gelände zulässig.

Zielsetzung ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern sowie negative Einwirkungen auf seine natürlichen Funktionen so weit wie möglich zu vermeiden.

Im Umweltbericht (§2a BauGB) zum Bebauungsplan soll der Planungsträger nachvollziehbar aufzeigen, welche Belange des Bodenschutzes durch die Planung betroffen sind und wie er sich mit diesen Belangen auseinandersetzt. Werden die nachfolgenden Punkte beachtet, so sind die gesetzlichen Bestimmungen und damit die wesentlichen Belange in der Regel ausreichend berücksichtigt.

1.2 Ermittlung der örtlichen Bodenverhältnisse

Um die örtlichen Bodenverhältnisse beurteilen zu können, sollte im Vorfeld von einem Sachverständigen (z.B. Geologe) im Zuge der geotechnischen Baugrunderkundung eine bodenkundliche Bestandsaufnahme sowie eine Beurteilung der Versickerungseignung des Untergrunds 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 Auswirkungen der Bebauung / Planungsanforderungen

Vor der Durchführung von Bauvorhaben ist eine plangebietsbezogene und nachvollziehbare Darstellung der vorhandenen Nutzungen, der Bodenfunktionen einschl. einer kurzen Bewertung durchzuführen. Bewertungsgrundlage hierzu ist das Heft 31 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ sowie Auswertungen von Angaben aus der Bodenschätzung und den vorhandenen Spezialkartierungen (z.B. geologische Karten, Bodenkarten). In der Bewertung sind schutzbedürftige und schutzwürdige Böden darzustellen.

1.4 Den Bedarf plausibilisieren

Der Bedarf an Bauland ist kurz zu begründen (Eigenentwicklung, Migration,...). Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollen vorhandene, ausgewiesene Baugebiete vollständig in Anspruch genommen werden. Zudem sollte eine abschnittsweise Erschließung von Baugebieten durchgeführt werden. Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

1.5 Bebauungsdichte

Eine angepasste bauliche Verdichtung bei Wohnbauten ist ein wesentliches Anliegen des Bodenschutzes. Die Minimierung der Flächenversiegelung ist ein wichtiges Ziel zum Schutz der Böden. Der Nachweis der Einhaltung der Bruttowohndichte sollte sich an dem Bauflächenerlass (GABI, Nr.22, 1984) orientieren.

1.6 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs ist es notwendig, die vorhandenen Bauflächen besonders effektiv zu nutzen. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sollte deshalb soweit wie möglich ausgeschöpft werden. Insbesondere sollten Reihen- und Doppelhausbebauung sowie mehrgeschossige Bauformen in Betracht gezogen werden. In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine mehrgeschossige Bebauung anzustreben.

2. Regelungen zum Schutz des Bodens

2.1 Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind z.B. auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u.a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Belange nicht entgegenstehen, sollten nur Schotter- und Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster zugelassen werden. Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz-Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkieranlagen Tiefgaragen u.a. vorgesehen werden.

2.2 Vermeidung von Erdaushub und Wiederverwertung vor Ort

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 Grundwasserkontakts. 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 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 Kontakts des Baukörpers mit dem Grundwasser

5. Aufschüttungen § 74 Abs.3 Nr.1 LBO

Eigenständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,00m Höhe, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

6. Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Einfriedungen sind als Maschendraht-, Knüpfdraht- und Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig.

C HINWEISE**1 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird empfohlen, für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser Regenwasserzisternen zu erstellen. Bei einer Verwendung des Regenwassers im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) ist dies gemäß Trinkwasserverordnung des Landratsamts Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallation“ sowie die DIN 1989, Teil 1-4 „Regenwassernutzungsanlagen zu beachten.

2 Bodendenkmalpflege

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG (Denkmalchutzgesetz) sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 – 50318-3 oder 07161 – 50318-17) und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch /paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3 Bodenschutz

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so 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.

1. Hinweise und Empfehlungen**1.1 Allgemeines**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§1 Bundesbodenschutzgesetz, BBodSchG i.V.m. §1a Abs.2 BauGB), insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Das Landratsamt Göppingen stellt Daten, soweit vorhanden, zur Verfügung. Nach § 2 Abs.2 BBodSchG erfüllt der Boden

- Natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; ist Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Naturstoffkreisläufen, sowie Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.
- Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Nutzungsfunktion als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung, Verkehr, Ver- und Entsorgung