

BEBAUUNGSPLAN „Albstraße - Ost“

TEXTTEIL
vom 09.02.2012

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (in Kraft ab 01.03.2010)
Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990
in der jeweils gültigen Fassung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1. Bauliche Nutzung § 9 Abs. (1) BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.v.m. § 4 BauNVO

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

Entsprechend § 16 Abs. (2) Nr. 1 bis Nr. 4 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe festgelegt.
Siehe Einschrieb im Plan.

1.1.3 Höhe der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.v.m § 18 BauNVO

Die maximale Höhe der Gebäude ist durch Einschrieb im Plan als absolute Höhe festgelegt. Diese festgelegte Höhe darf durch untergeordnete Bauteile wie Solaranlagen, Lichtkuppeln etc sowie durch Dachfirste die mindestens 2 m vom Hausgrund an der Traufseite entfernt sind, um maximal 65 cm überschritten werden (**davon ausgenommen sind Schornsteine**)

1.2

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

Im gesamten Planbereich wird gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone die offene Bauweise (o) festgelegt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

GEMEINDE RECHBERGHAUSEN - LANDKREIS GÖPPINGEN
BEBAUUNGSPLAN „Albstraße - Ost“
TEXTTEIL

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

Siehe Einschrieb im Plan

**1.2.3 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. (1)Nr.6 BauGB**

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

**1.3 Garagen und Carports, untergeordnete Bauteile § 9 Abs. (1)
Nr. 2 BauGB**

Garagen und Carports müssen 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze abgerückt sein. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Untergeordnete Bauteile i.S.d § 5 Abs. (6) LBO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die für Rabatten und Bordsteine erforderlichen Fundamente (unterirdische Stützbauwerke) werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke in einer Breite von 0,30 m hergestellt und sind zu dulden.

**1.5 Maßnahmen der Grünordnung - Pflanzbindung
§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB**

In den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Obstbäume und heimische Laubgehölze zu pflanzen, z.B. Ahorn, Buche, Esche, Eiche, Weide, Linde, Ulme, Erle, Eberesche, Berberitze, Hasel, Weißdorn, Seidelbast, Schlehe, Salweide, Holunder, Liguster, Hainbuche, Hartriegel, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Sommerlinde, Winterlinde, Roterle, Gemeine Berberitze. Nadelgehölze sind unzulässig.

1.6 Nebenanlagen § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB

Einfriedungen, Stützmauern und Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

GEMEINDE RECHBERGHAUSEN - LANDKREIS GÖPPINGEN
BEBAUUNGSPLAN „Albstraße - Ost“
TEXTTEIL

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

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

Siehe Einschrieb im Plan.

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

Dächer unter 10 Grad Dachneigung sind zwingend extensiv zu begrünen. Für die Deckung von geneigten Dächern über 10 Grad sind neben der begrüneten Dachkonstruktion nur rote und dunkelgraue Dachziegel oder Betondachsteine in entsprechender Farbe zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

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

Schleppgauben mit einer Dachneigung unter 5 Grad sind in geneigten Dächern zulässig, andere Dachgauben in den geneigten Dächern sind nicht zulässig. Die Länge der Schleppdachgauben, gemessen von deren Außenwand zu Außenwand, darf die halbe Gebäudelänge, ebenfalls gemessen von Außenwand zu Außenwand, nicht überschreiten.

Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Solaranlagen, Lichtkuppeln sind im Rahmen von Punkt 1.1.3 als Dachaufbauten zulässig

2.2 Fassadengestaltung § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Die Verkleidung der Fassaden unter Verwendung von metallischer oder glänzender Materialien oder Kunststoffe, Materialimitate und Fliesen sind unzulässig.

2.3 Stellplätze und Zufahrten § 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO

Ebenerdige PKW-Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit einer wassergebundenen Decke, oder Rasenfugen- oder Rasengitter- oder Dränpflaster, versiegelte Oberflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die unmittelbaren Hauszugänge. Als Notüberlauf ist eine offene Regenwasserableitung, z.B. über eine Hoftopf, in den Mischwasserkanal zulässig.

GEMEINDE RECHBERGHAUSEN - LANDKREIS GÖPPINGEN
BEBAUUNGSPLAN „Albstraße - Ost“
TEXTTEIL

2.4 Wegeflächen § 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO

Wegeflächen sind gärtnerisch anzulegen oder mit einer wassergebundenen Decke, Rasenpflaster oder Natursteinen unversiegelt herzustellen und zu unterhalten.

Die Flächen sind zusätzlich oberflächlich in die privaten Grünflächen zu entwässern und dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie müssen, wenn sie nicht zum Straßenraum gehören, als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Es dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden, wie z.B. Ahorn, Buche, Esche, Eiche, Weide, Linde, Ulme, Erle, Eberesche, Berberitze, Hasel, Weißdorn, Seidelbast, Schlehe, Salweide, Holunder, Liguster, Hainbuche, Hartriegel, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Sommerlinde, Winterlinde, Roterle, Gemeine Berberitze

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

Zäune entlang der Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken sind nur als in Hecken integrierte Draht- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig. Zusätzlich darf an der Talseite von Grundstücken eine Sockelmauer von maximal 60 cm Höhe errichtet werden (in diesem Bereich sind daher Hecken (1m) nebst Sockelmauer (60cm) in einer Höhe von 1,60 m zulässig. Diese darf nur in grauem Sichtbeton oder in Naturstein ausgeführt werden.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO

Zur Verbesserung der Belichtung der Räume und der Nutzbarkeit der Gärten sind Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Grundstücks bis maximal 1,5 m Abweichung zum natürlichen Gelände zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen und Abstützungen (Stützmauern) bis maximal 60 cm Abweichung zur Oberkante des Straßenanschlusses bzw. zum natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern dürfen nur in grauem Sichtbeton oder in Naturstein ausgeführt werden.

GEMEINDE RECHBERGHAUSEN - LANDKREIS GÖPPINGEN
BEBAUUNGSPLAN „Albstraße - Ost“
TEXTTEIL

2.8 Antennen § 74 Abs. (1) Nr. 4 LBO

Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

2.9 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, ausgenommen vorhandene Freileitungen, soweit diese aus technischen Gründen nicht entfernt werden können.

2.10 Werbeanlagen und Automaten § 74 Abs. (1) Nr. 2 und 7 LBO

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist unzulässig. Für das Anbringen bzw. Aufstellen von Werbeanlagen bedarf es einer Kennznisgabe. Dies gilt auch für solche Anlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind. Unzulässig sind Werbeeinrichtungen, die flächig gestaltet sind. Werbeeinrichtungen müssen aus der Fassadengestaltung entwickelt werden und sich harmonisch in diese einfügen.

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

Bei allen Neubaufächen sind Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu ergreifen.

Nachfolgende Bewirtschaftungselemente stehen zur Realisierung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung innerhalb der Baugrundstücke zur Verfügung:

Speicherung: Zisterne, Retentionszisterne, Dachbegrünung, Teichanlage
Verdunstung: Dachbegrünung, Teichanlage
Nutzung: Zisterne, Retentionszisterne
Versickerung: Mulden- und Mulden-Rigolen-Versickerung für Dachflächenwasser einschließlich Gründach, Rigolenversickerung für Gründach, Retentionsraumversickerung [Teichanlage mit nachfolgender Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-Versickerung].

Kombinationslösungen

Es ist ein Regenabfluss von der bebauten Fläche [Dachfläche] nachzuweisen, welcher dem natürlichen Oberflächenabfluss aus dem unbebauten Gebiet

GEMEINDE RECHBERGHAUSEN - LANDKREIS GÖPPINGEN
BEBAUUNGSPLAN „Albstraße - Ost“

TEXTTEIL

[12,5 l/(s*ha)] entspricht; der Nachweis ist für ein 2-jährliches Regenereignis zu führen.

Bei Speicherung und gedrosselter Ableitung gilt dieser Nachweis als erbracht, wenn pro Quadratmeter A_u [„undurchlässig befestigte Fläche“] zur Zwischenspeicherung ein Retentionsvolumen von 15 l bereitgestellt wird. Der Drosselabfluss aus dem Speicher errechnet sich wie o.a. zu Q_{dr} [l/s] = A_u [m²] * 12,5 * 10⁻⁴ l/(s*m²).

Dies bedeutet:

Für je 100 m² undurchlässig befestigter Fläche
- werden 1,5 m³ Retentionsvolumen erforderlich.
- muss die Drossel auf 0,125 l/s Abfluss begrenzt werden.

Beispiel für 130 m² undurchlässig befestigter Fläche
- werden 1,3 x 1,5 m³ = 1,95 m³ Retentionsvolumen erforderlich.
- muss die Drossel auf 1,3 x 0,125 l/s = 0,163 l/s Abfluss begrenzt werden.

"Bei Dachbegrünungen gilt der Nachweis für Dächer gemäß 2.1.2 [Substratstärke mindestens 8 cm] als erbracht."

Sofern das in den geplanten Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist, (z.B. Toilettenspülung) ist dies gemäß Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 dem Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ sowie DIN 1989 Teil 1-4 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten.

Die gedrosselten Abflüsse sind an den Regenwasserkanal anzuschließen

3. Hinweise

3.1 Regelungen zum Schutz des Bodens

Das „Merkblatt-Boden/Bodenschutz“ des Landratsamts Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – in der jeweils gültigen Fassung - ist zu beachten.

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

GEMEINDE RECHBERGHAUSEN - LANDKREIS GÖPPINGEN
BEBAUUNGSPLAN „Albstraße - Ost“

TEXTTEIL

3.2 Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Bodeneingriffe überraschend archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gem. § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-50318-0) umgehend zu benachrichtigen. Funde und Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 25- Denkmalpflege) mit der Verkürzung der Frist einverstanden ist. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch und paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zu tage treten. Somit unterliegt auch der Fund auffälliger Versteinerungen und Knochen ebenfalls der Meldepflicht.

Der Beginn von Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen, das Abschieben von Oberfläche und der Aushub von Baugruben/ Wegetrassen mindestens 2 Wochen zuvor der Kreisarchäologie Göppingen, Postfach 809 73008 Göppingen, Tel. 07161/50318-0) schriftlich mitzuteilen. Dem Kreisarchäologen sowie den Mitarbeitern des Regierungspräsidiums Stuttgart ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Eventuelle Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen.

3.3 Hausringdrainagen und Hausentwässerungen

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Für eine Grundwasserableitung während der Bauzeit sowie eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Gebäuden ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Über eine Ringdrainage gefasstes Wasser ist zu versickern [Rigole]. In den Rigolen darf ausschließlich Drainagenwasser eingeleitet und versickert werden. Weitere Anschlüsse bzw. andere Herkunftsbereiche sind unzulässig. Es ist sicherzustellen, dass auch zukünftig keine Fehlanlüsse erfolgen können. Die Rigolen sind gänzlich unterirdisch zu errichten und dürfen keine Verbindung zur Geländeoberfläche besitzen. Sie sind mit einer mindestens 30 cm starken, bewachsenen Bodenschicht zu überdecken. Im Einzugsbereich der Drainageleitungen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder verwendet werden um einen Abtrag über die Drainageleitung und den ‚Sickerschacht in das Grundwasser zu verhindern.

GEMEINDE RECHBERGHAUSEN - LANDKREIS GÖPPINGEN
BEBAUUNGSPLAN „Albstraße - Ost“

TEXTTEIL

Ein Anschluss der Ringdrainage an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Es besteht kein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschoßflächen im Freispiegel.

3.4 Aufzuhebende Festsetzungen

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

Rechberghausen, 9.2.2012

Reiner Ruf
Bürgermeister

