

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (in Kraft ab 01.01.1996) in der jeweils gültigen Fassung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BAUNVO

1.1.0 Bauliche Nutzung § 9 Abs. (1) BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) § 11 BauNVO

I. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient vorwiegend der langfristigen Sicherung und Erhaltung des Einzelhandelsstandorts Rechberghausen. Aufgrund einer schonenden Flächenbewirtschaftung und der Verbesserung des Versorgungsangebots, sind weitere untergeordnete Nutzungen zugelassen.

Zulässig sind:

1. ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Bruttoverkaufsfläche bis 250 m²
2. ein großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer Bruttoverkaufsfläche von höchstens 1500 m²

ergänzend können folgende Nutzungen zugelassen werden:

3. Räume für freie Berufe
4. Dienstleistungsbetriebe für Gesundheitsvorsorge und Gesundheitspflege
5. Dienstleistungsbetriebe für sportliche Zwecke
6. Wohnungen
7. Dienstleistungsbetriebe für altengerechte Betreuung (betreutes Wohnen)

Nicht zugelassen sind insbesondere die Errichtung und der Betrieb von Vergnügungsstätten.

II. Beschränkung des Warensortiments für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind folgende Warensortimente zulässig:

a) Kernsortimente

Als Kernsortiment sind Lebensmittel und Getränke zulässig.

b) Randsortimente

Als Randsortiment ist ein branchenspezifisches Randsortiment zulässig

III. Beschränkung des Warensortiments für sonstige Einzelhandelsbetriebe § 11 Abs. 2 BauNVO

Für den sonstigen Einzelhandelsbetrieb nach 1.1.1 I Nr.1 sind zentren- und nahversorgungsrelevante Warensortimente nach Einzelhandelserlass nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Handwerksbetriebe sowie Floristen und Sanitätshäuser, die an Ort des handwerklichen Betriebes selbstproduzierte bzw. handwerksnahe Waren veräußern.

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. **Die** Grundflächenzahl für Haupt- und Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO , beträgt 0,6.

Gem. § 19 Abs. 3 Nr. 4 wird die Grundflächenzahl für Stellplätze auf 1,0 festgesetzt. Bezüglich der Beschaffenheit der Stellplätze ist Punkt 2.4.0 zu beachten. Sofern der Untergrund dies erfordert, ist das Regenwasser unter dem Belag aufzufangen und abzuleiten. Hierbei ist auch Punkt 1.6.2 zu beachten.

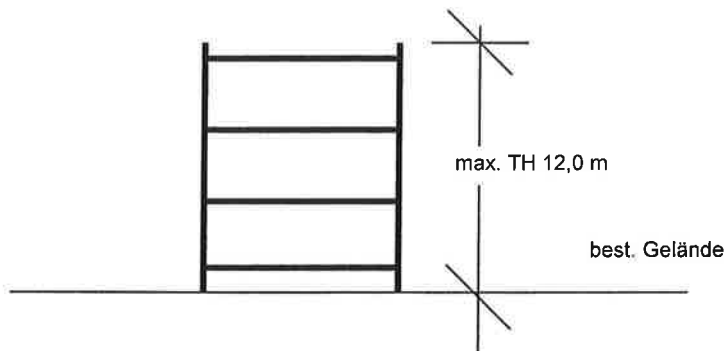
1.1.3 Höhenfestlegung/Traufhöhen (TH)

Im Bebauungsplan wird die maximale Gebäudehöhe (GH) über dem bestehenden Gelände festgelegt.

Die Gebäudehöhe bezeichnet bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern den oberen Wandabschluss, gemessen über dem bestehenden Gelände im Mittel der Baufläche. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile um maximal 2,7 m auf maximal 10 % der Dachfläche ist zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,00 m.

s. nachfolgende Skizze:



1.2.0 Bauweise § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. (4) BauNVO

Im Planbereich wird die abweichende Bauweise (a) im Sinne einer offenen Bauweise – jedoch ohne Längenbeschränkung – festgesetzt.

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

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

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die für Rabatten und Bordsteine erforderlichen Fundamente werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt und sind zu dulden.

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

Im Bebauungsplan wird im Übergangsbereich zwischen dem Radweg und dem Marbach eine öffentliche Grünfläche festgelegt. Die Fläche kann als Retentionsfläche genutzt werden, sofern durch Gutachten erwiesen ist, dass die Fläche nicht oder lediglich gering belastet ist.

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

1.6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume § 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauGB

Die im Lageplan festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind folgende einheimische Laubbäume 1. Ordnung zu verwenden:

Solitär-Hochstämme, 3xv mB. aus extraweitem Stand – Größe 18/20

| | | |
|-----|------------------------|----------------|
| AP | Acer platanoides | - Spitzahorn |
| APS | Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| AH | Aesculus hippocastanus | - Rosskastanie |
| QP | Quercus petraea | - Steineiche |
| TC | Tilia cordata | - Winterlinde |
| TP | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |

1.6.2 Pflanzgebot § 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauGB

Pro 15 Stellplätze ist ein Baum aus der Liste unter 1.6.1 zu pflanzen. Werden mehrere Bäume gepflanzt, so darf die Grünfläche entsprechend aufgeteilt werden. Die Baumquartiere sind mit einem geeigneten Bewässerungssystem auszustatten. *Überschreitet die Grundflächenzahl für Stellplätze 0,8, so ist pro 10 Stellplätze ein Baum aus der Liste unter 1.6.1 zu pflanzen.*

1.6.3 Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 Abs. (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Lageplan bezeichneten Bäume (Tilia und Quercus) sind zu pflegen und dauernd zu erhalten.

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

LR - Leitungsrechte zur Führung von Abwasserleitungen, Wasserversorgungsleitungen und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde Rechberghausen bzw. der jeweiligen Versorgungsträger. Siehe Planeintrag.

GR - Gehrecht zugunsten der Gemeinde Rechberghausen. Siehe Planeintrag.

2.4 Schallschutz § 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB

Es ist sicherzustellen, dass die Park- und Stellplätze in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht genutzt und befahren werden können.

Die Anlieferung darf nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

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

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

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

Zulässig sind Flachdächer.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 5°

2.4.1 Außenbeleuchtung § § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Bei Elementen der Außenbeleuchtung, die an baulichen Anlagen installiert sind, sind Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen so weit wie möglich zu verkürzen ist.

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

Die unbebauten Flächen der bebauten Privatgrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden. Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Weisen die für Stellplätze vorgesehen Flächen eine stärkere Belastung mit Altlasten als Kategorie Laga Z 1 auf, so sind die Festsetzungen gem. Ziffer 2.4.3 zu beachten.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hoch- oder Niederdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.

2.3.0 Werbeanlagen § 74 Abs. (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen und dürfen eine Fläche von 15 m² *pro* Gebäudeseite nicht überschreiten. Diese Anlagen sind jedoch nicht auf den Dachflächen bzw. auf dem Dach aufgeständert zulässig.

An den eigens im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind freistehende Werbeanlagen – als Turmkonstruktion - mit einer Gesamthöhe **von bis zu 5,0 8,0m Höhe zulässig**

2.4.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. (3) Nr. 2 LBO i.V. m. § 9 Abs. (1) Nr.14, Nr. 20 und Nr. 21 BauGB.

2.4.1 Das „**Merkblatt zur erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer**“ des Landratsamts Göppingen – Amt für Wasserwirtschaft – in der jeweils aktuellen Fassung, ist zu beachten.

2.4.2 Dachflächen:

Beim Einsatz einer Dachbegrünung kann auf eine zusätzliche, nachgeschaltete Rückhaltung gemäß Ziffer 3 des **Merkblatt zur erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer**“ des Landratsamts Göppingen verzichtet werden. Niederschlagswasser von unbehandelten/unbeschichteten kupfer- zink oder blechgedeckten Dächern ist auf Grund seiner hohen Belastung mit Schwermetallen der Kläranlage zuzuleiten.

2.4.3 Park-und Verkehrsflächen

Bei Park- und Verkehrsflächen, die eine Belastung mit Altlasten ab Kategorie Laga Z 1 vorweisen, ist das zu versickernde Niederschlagswasser unmittelbar unter dem Befestigungselement durch Folien und Drainagen zu fassen und ebenfalls nach Rückhalten gemäß Ziffer 3 des „**Merkblattes zur erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer**“ in das Gewässer Marbach abzuführen.

2.4.4 Art der Retention

Eine Retention kann grundsätzlich durch eine Retentionszisterne mit gedrosselter Ableitung oder eine versickerungslos gestaltete Mulden-/Rigolekombination erfolgen. Die konkrete Maßnahme ist vom Bauherren vor Einreichen des Bauantrags mit dem Landratsamt Göppingen abzustimmen.

Das Oberflächenwasser von Dachflächen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen ist zu fassen, über geeignete Maßnahmen zu puffern und danach dem Vorfluter zuzuführen.

3. Hinweise

3.1.0 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßen- bzw Geländeneiveau.

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-Bodenschutz**“ des Landratsamts Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – in der jeweils gültigen Fassung - ist zu beachten.

3.3.0 Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Vorschriften des § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

3.4.0 Altlasten

Im Bereich des früheren Bahngeländes befinden sich altlastverdächtige Flächen. Vor Durchführung von Baumaßnahmen auf diesen Grundstücken haben die Bauherren auf ihre Kosten zu klären, ob von evtl. Altlasten irgendwelche Gefährdungen ausgehen oder ob Gefährdungstatbestände zu beseitigen sind.

Eine historische und orientierende Altlastenerkundung wurde bereits am 14.11.2005 durchgeführt und kann bei der Gemeinde Rechberghausen eingesehen werden. Sind Altlasten zu beseitigen, so hat dies gemäß den gesetzlichen Erfordernissen durch die Bauherren auf eigene Kosten zu erfolgen.

3.5.0 Auffüllungen

Teile des Plangebiets sind Auffüllgelände. Hieraus erforderliche geologische und bautechnische Maßnahmen sind bei den einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die dadurch entstehenden Kosten sind durch die Bauherren zu tragen.

3.6.0 Maßnahmen der Bodenordnung

Auf die Notwendigkeit bodenordnerischer Maßnahmen wird hingewiesen.

3.7.0 Aufzuhebende Festsetzungen

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

Rechberghausen, 20.09.2007

Reiner Ruf
Bürgermeister

Satzungen über den Bebauungsplan „Bahngelände II“ und die örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Rechberghausen hat in öffentlicher Sitzung am 25.10.2007 den Bebauungsplan „Bahngelände II“ gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzungen beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahngelände II“ ist der Lageplan vom 20.09.2007 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzungen.

§ 2

Bestandteil der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 12.09.2007, gefertigt vom Architekturbüro Zoller, Stuttgart
2. Textteil vom 20.09.2007
3. Begründung vom 12.09.2007
4. Umweltbericht vom 04.04.2007

Die Begründung liegt als Anlage bei.

Die **örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus dem

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 12.09.2007, gefertigt vom Architekturbüro Zoller, Stuttgart
2. Textteil vom 20.09.2007
3. Begründung vom 12.09.2007

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rechberghausen, den 25.10.2007

Reiner Ruf
Bürgermeister



Ausgefertigt:
Rechberghausen, den 26.05.2008

Reiner Ruf
Bürgermeister

