

1136

85 29/9
1952

1149/7

KREIS: GÖPPINGEN

GEMEINDE: RECHBERGHAUSEN

Bebauungsplan „B E R G“

Lageplan u. Textteil (siehe Beilage)

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND „ÖSTLICHER SCHURWALD“
— 7324 RECHBERGHAUSEN RATHAUS —

GEFERTIGT:

[Handwritten signature]

VERBANDSBAUAMT:



RECHBERGHAUSEN, DEN 29.03.1988.

MASSTAB: 1:500 Änderung vom 24.01.1996

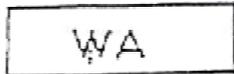
MASSTAB: 1:1000 (VERKLEINERUNG)

HÖHENANGABEN Ü. NN IM NEUEN SYSTEM (M)

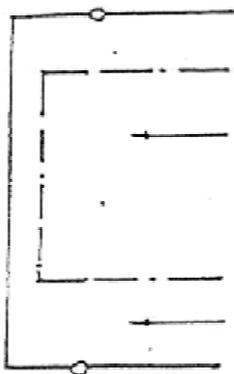
Z e i c h e n e r k l ä r u n g

zum Bebauungsplan vom 29.03.1988
mit Änderung vom 24.01.1996 und 06.11.1997

Wohnbauflächen



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

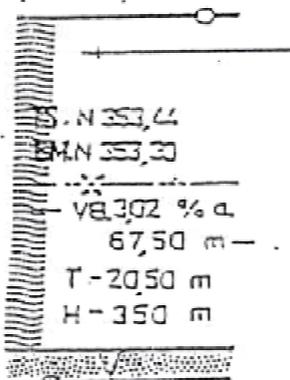
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Flurstücksgrenze

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



Straßenbegrenzungslinie

Straßenraumgestaltung laut Plan Büro Pfrommer v.23.1./26:7.
Fahrplan
Straßenachse u. Schnittpunkt zweier Straßenvisiere (VB)
mit der Höhe N TS 353,44; BM 353,30 (N=Höhen im neuen System)
Gefälle in Richtung des Freils; hier 3,02 ‰ auf 67,50 m
T = Tangentenlänge; E = Höhenradius

Die Straßenhöhen richten sich bei den neu ausgebauten Straße
(Reichenhardtstr., Bergstr. zwischen Reichenhardtstr. und We
Str., Rosenstr., Haselrain, Binsensbachweg, Gsteinig, Sanddornweg
Schlehenweg) nach dem tatsächlichen Straßenausbau.

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von
§ 127 (2) Nr. 4 BauGB unterbrochen durch Grundstückszufahrte



Fußweg



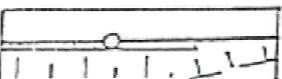
Keine Durchfahrt



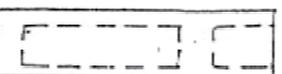
Flächen für Landwirtschaft



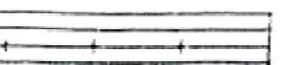
Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)



Flächen für bestehende/projektierte Stützmauern, Aufschüttung
und Abgrabungen für Straßenkörper
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)



Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 6 (1) Nr. 21 BauGB)

Gemeinde Rechberghausen

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan Berg

Es gelten	das BauGB	i.d.F. vom 08.12.1986
	das BauGB Maßnahmen G	i.d.F. vom 28.04.1993
	die BauNVO	i.D.F. vom 23.01.1990
	die LBO i.d.F.	vom 08.08.1995 (Inkrafttreten am 1.1.1996)

In Ergänzung der Planzeichnung zuletzt geändert am 6.11.1997 gefertigt vom Verbandsbauamt des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald, wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1. Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung - §§ 1 bis 15 BauNVO

siehe Einschrieb im Plan

1.1.2 Einschränkungen

Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO sind nicht zugelassen

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung - §§ 16 bis 21 a BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan.

Für das Grundstück am Schlehenweg darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

für die Flurstücke Nr. 1049/1 und 1049/8 um bis zu 70 v.H.

überschritten werden.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Einschrieb im Plan.

1.2 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

1.2.1 Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan.

Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

Die im Plan angegebenen Gebäude- und Firsthauptrichtungen sind einzuhalten.

1.3 Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Die nach Landesrecht in den Abstandsflächen nicht zulässigen Garagen sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

Es wird empfohlen, an Straßen mit wesentlichem Durchfahrtsverkehr zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt einen Mindestabstand als Stauraum von 2 m einzuhalten.

Bei WA 1 (westlich Reichenhardtstraße und Binsenbachweg) sind freistehende Garagen unzulässig.

1.4 Pflanzgebot und Pflanzbindung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Siehe Kennzeichnung im Plan.

Das allgemeine Pflanzgebot für Bäume wie z.B. Linde, Eiche, Baumhasel usw. ergibt sich aus dem Straßenraumgestaltungsplan des Büros Pfrommer vom 23.1./26.7.1988.

Die mit **Pfb 1 (Pflanzbindung)** belegten Flächen sind in ihrem Bestand (Uferbewuchs) zu erhalten.

Die mit **Pfb 2 (Pflanzbindung)** belegten Flächen sind in ihrem Charakter (Obstwiesen) zu erhalten. Abgehende Obstbäume sind wieder durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die mit **Pfg (Pflanzgebot)** belegten Flächen sind mit Obstbäumen (Hochstämmen) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten.

1.5 Leitungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte zugunsten des Erschließungsträgers dienen dem Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO i.S.d. § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

1.7 Anschluß an Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau-GB

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gem. § 127 Abs. 2 BauGB dürfen bis zu 0,25 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

1.8 Stützmauern und Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die im Plan eingetragenen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich.

2. Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO

2.1 Höhenbeschränkung - § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO, § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

a) Bei zweigeschossiger Bauweise darf die Höhe der bergseitigen Gebäudeaußenwand, senkrecht gemessen in Gebäudemitte zwischen vorhandener Geländeoberfläche, und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut nachstehende Maße nicht übersteigen (bei eine Giebelwand handelt es sich bei der einzuhaltenden Beschränkung um das arithmetische Mittel der Höhen an beiden Wandenden):

1.) Bei Grundstücken, die angrenzen

an die Straße Gsteinig nach der Einmündung des Ginsterweges in südliche Richtung, einschließlich der Eckgrundstücke,

an den Ginsterweg,

an die Reichenhardtstraße von der Einmündung des Sanddornweges bis zur Einmündung der Straße Gsteinig

6,5 m

2.) an die übrigen Straßen

5,5 m

b) Bei dreigeschossiger Bauweise (Grundstücke am Schlehenweg) darf die Höhe der Gebäude bis zum First, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche an der bergseitigen Giebelwand nicht mehr als 11,5 m betragen.

2.2 Gestaltung der Gebäudefassaden - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei der Gestaltung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien unzulässig:

- reflektierende
- schwarzfarbige
- grellfarbige Kunststoffe
- großflächiger, glatter Beton
- Platten
- Materialimitationen.

2.3 Dachform - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb im Plan.

Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach, Dachneigung 25° bis 35° zulässig.

2.4 Gestaltung der Dächer - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für die Dacheindeckung sind nur naturrote Dachziegel zulässig oder vergleichbares Material in entsprechender Farbe.

Die Flachdächer oder flachgeneigten Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen.

Soweit technisch erforderlich, ist für die Randbereiche der Dächer oder für Kleinflächen eine andere Dachdeckung (z.B. Titanzinkblech) zulässig.

2.5 Stellplätze, Stellplatzverpflichtung - § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird für die Grundstücke am Schlehenweg (Flurstücke Nr. 1049/1 und 1049/8) je Wohnung auf 1,25 Stellplätze erhöht (s. auch § 37 LBO).

2.6 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 38 Abs. 1 Nr. 15

Stellplätze und Zufahrten sind wassergebunden oder dem vergleichbar wasserdurchlässig herzustellen.

Das bedeutet:

Geschlossene Oberflächenbeläge, z.B. Asphalt oder Beton sind unzulässig, Platten- oder Pflasterbeläge dürfen nicht in Beton verlegt werden; sie sind mit Fugen zu versehen, die in ihrer Breite ca. 10 % der durchschnittlichen Kantenlänge des Belages betragen, maximal aber 3 cm.

Einzelplatten dürfen nicht größer als 0,25 m² sein.

2.7 Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO und § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.8 Trafostationen - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Trafostationen sind nur mit Satteldach zulässig.

2.9 Abgrabungen, Aufschüttungen, Einfriedungen, Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m Höhe - gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche - sind nicht zulässig.

Entlang der Verkehrsflächen ist talseitig (zwischen Verkehrsfläche und Gebäude vom Grundstückseigentümer bis Straßenniveau aufzufüllen; bergseitig ist das Gelände anzuböschern.

Stützmauern von mehr als 1 m Höhe - gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche - sind nicht zulässig.

Soweit Grundstücke terrassenartig mit mehreren Stützmauern gestaltet werden, ist zwischen den Stützmauern ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Die Stützmauern sind durch immergrüne Kletter- oder Hängepflanzen zu begrünen.

Tote Einfriedungen sind nicht zulässig. Bei lebenden Einfriedungen darf der Abstand zur Verkehrsfläche 0,50 m nicht unterschreiten. Wildzäune innerhalb von Hecken nicht zulässig.

Einfriedungen sind zulässig als Hecken aus Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche), deren Höhe maximal 1 m über angrenzendem Gelände betragen darf.

2.10 Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Für jedes Gebäude ist maximal nur eine Außenantenne zulässig.

3. Hinweise

3.1 Bei Neubauten kann im Einzelfall zusammen mit dem Bauvorhaben die Vorlage von örtlich aufgenommenen und anerkannten Geländeschnitten verlangt werden.

3.2 Für die Gestaltung der Straßenräume gilt der Plan des Büros Pfrommer vom 23.1.1988/26.7.1988.

3.4 Geschoßfläche

Eine Überschreitung der Geschoßfläche lt. festgesetzter Geschoßflächenzahl setzt eine Befreiungsentscheidung der Baurechtsbehörde (Landratsamt) im Einvernehmen mit der Gemeinde voraus.

Dies gilt auch für das Kenntnissgabeverfahren und die verfahrensfreien Vorhaben.

3.5 Hinweise des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

a) Grundwasserschutz

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen.

b) Altlasten, Bodenschutz

Im Bereich der geplanten Maßnahme ist aufgrund der Altablagerung Nr. 1399 der Erhebungsunterlagen nicht auszuschließen, dass der Untergrund verunreinigt ist. Sollte bei Aushubarbeiten auffälliges Material freigelegt werden, ist

umgehend ein Gutachter einzuschalten, der die weitere Vorgehensweise zur Behandlung des auffälligen Materials in Absprache mit dem Landratsamt festlegt.

c) Regelungen zum Schutz des Bodens

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

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. 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 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.

d) Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressen $< 4 \text{ N/cm}^2$) ausgeführt werden.

e) 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 stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu benachrichtigen.

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

4. Aufzuhebende Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehende bauliche Festsetzungen (Bebauungsplan Berg vom 29.3.1988) werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

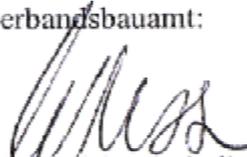
5. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Bei den östlichen Grundstücken im unteren Teil der Reichenhardtstraße (Flst. Nr. 1006/5, 1006/4 und 1006/3) sind Auffüllungen nur im Abstand von 8 m von der jeweiligen östlichen Grundstücksgrenze zulässig, da sich das Gelände westlich des Binsnbaches im natürlichen Überflutungsbereich befindet (s. Rechtsverordnung der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt, zum Naturdenkmal „Schilfbestand Binsnbach“ mit 2 ha vom 21. Juli 1994).

Gefertigt:

Rechberghausen, den 6. 11. 1997
Gemeindeverwaltungsverband
Östlicher Schurwald

Verbandsbauamt:


Verbandsbautechniker



Ausfertigung:

Diese Zeichenerklärung mit Textteil stellt den schriftlichen Teil des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanes Berg dar, der in der Satzung vom 26.03.1998 in § 3 bezeichnet ist.

Das Planaufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) bzw. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2142) und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622) wurde eingehalten.

Rechberghausen, den 02. April 1998


Walter Waibel
Stv. Bürgermeister



1169/2



Verfahrensvermerke zur 3. Änderung

Aufstellungsbeschluß	18.09.1997
Bürgerbeteiligung	06.10.1997-20.10.1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25.09.1997-20.10.1997
Feststellung des Entwurfs	06.11.1997
Auslegung	15.12.1997-15.01.1998
Satzungsbeschluß	26.03.1998
Inkrafttreten	02.04.1998

Ausfertigung des Deckblattes vom 06.November 1997

Dieses Lageplandeckblatt stellt den zeichnerischen Teil des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanes Berg -3. Änderung dar, der in der Satzung vom 26.03.1998 in § 3 bezeichnet ist. Das Planaufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) bzw. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2142) und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622) wurde eingehalten.

Rechberghausen, den 02.April 1998


Walter Waibel
Stv. Bürgermeister

