



GEMEINDE RECHBERGHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Boßlerstraße“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	17.10.2019
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	17.10.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	04.11.2019 bis 06.12.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	11.11.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	28.05.2020

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Rechberghausen, den 28.05.2020

.....
Claudia Dörner (Bürgermeisterin)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

04.06.2020

Plandatum: 28.05.2020



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Boßlerstraße“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	--

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,6	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH max.) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb).</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzugsschächte, Belichtungskuppeln etc.) um max. 1,0 m sind zulässig.</p>

III	Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb
------------	---

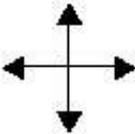
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

O	o = offene Bauweise.
----------	----------------------

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen, Kellergeschosse usw.) ist zulässig.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 15 m³ umbautem Raum zulässig.</p>

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuderichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p>
---	--

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	---

7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	Als maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) wird im Plangebiet auf insgesamt 14 festgesetzt.
--	--

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Nicht überdachte Stellplätze sind aus Gründen der Flächenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Sickersteine, Drainpflaster oder Rasenpflaster).
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	Flachdächer sind vollflächig intensiv oder extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen.
	Baumfällungen und Baufeldfreimachungen sind vom 01. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Bei Umbau- und Abbrucharbeiten ist ggf. durch Einbeziehung eines Fachgutachters zu prüfen, ob die betroffenen Gebäude insbesondere von Fledermausarten als Sommerquartier oder gebäudebrütenden Vogelarten als Brutplatz genutzt werden. Sollte dies der Fall sein, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
	Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.
	Bei der Planung und Errichtung der Gebäude sind wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu berücksichtigen. Großflächige Glasflächen (z.B. Glasfassaden) sind mit Glaselementen auszubilden, die einen geringen Reflexionsgrad oder eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
---	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Boßlerstraße“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Aufständerungen für flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Fassaden</p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedungen und Stützmauern</p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen. Tote Einfriedungen (wie bspw. Zäune und Mauern) sind einzugrünen.</p>
	<p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung (Steingärten) sind generell unzulässig.</p>

3. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.
--	---

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

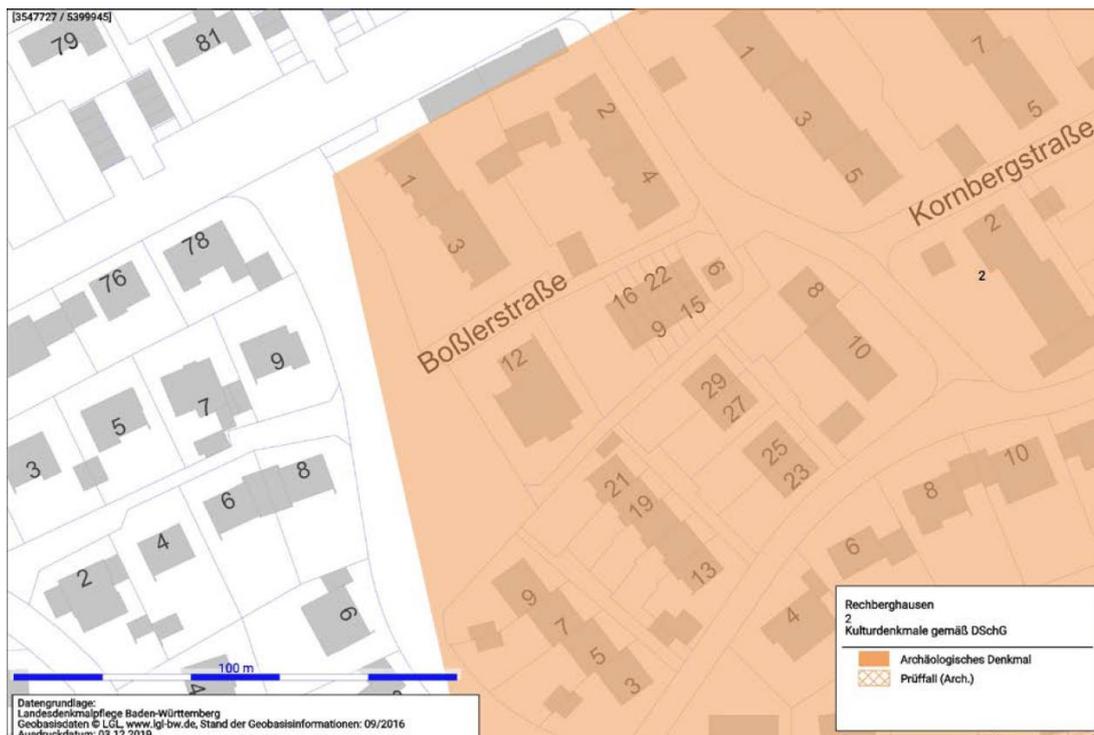
(§ 74 (3) 1 LBO)

	Aufschüttungen und Abgrabungen Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.
--	--

III. HINWEISE

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Boßlerstraße“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Boßlerstraße“

1. Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teile des ausgewiesenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Gräberfeld“ (Nr. 2, siehe Kartierung), das durch Bestattungsfunde belegt ist und dessen genaue Ausdehnung bislang nicht bekannt ist. Innerhalb des ausgewiesenen Areals ist mit archäologischen Funden und Befunden, Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG, zu rechnen, an deren Erhalt grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.



Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Maßnahmen ggf. zu einer unwiederbringlichen Zerstörung archäologischer Substanz führen werden. Eine weitere Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, Frau Dr. Aline Kottmann (aline.kottmann@rps.bwl.de) sowie der Kreisarchäologie Göppingen, Herr Reinhard Rademacher (r.rademacher@landkreis-goepplingen.de; 07161/5031817) ist daher frühzeitig im Vorfeld konkreter Planungen erforderlich.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für eine archäologische Voruntersuchung und ggf. erforderliche archäologische Ausgrabungen ein ausreichend großes Zeitfenster freigehalten werden sollte. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Bergung und Dokumentation archäologischer Befunde durch den Vorhabenträger zu finanzieren ist.

2. 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 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goepplingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

4. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
5. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
6. Im Falle eines Gebäudeabbruchs sollte bei Vorhandensein von Fledermäusen und/oder Vögeln (z.B. Schwalbennester) mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Göppingen Kontakt aufgenommen werden. Generell gilt: Nistmöglichkeiten sollten nach Möglichkeit bei Wegfall durch Bebauung zeitnah ersetzt oder im Falle von Nistkästen diese umgehängt werden.

„Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“ (BNatSchG)