

Bebauungsplan „Vor dem Lindach“

TEXTTEIL

Verfahrensvermerke

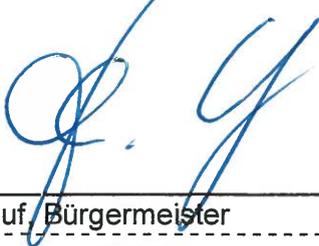
- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB**
am 27.11.2003
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB**
am 4.12.2003 Mitteilungsblatt Nr. 49
- **Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung gem. § 3 (1) BauGB**
von 8.12.2003 bis 22.12.2003 (je einschließlich)
Bekanntmachung am 4.12.2003 Mitteilungsblatt Nr. 49
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden an der Planaufstellung gem. § 4 (1) BauGB**
am 10.12.2004
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB**
am 06.05.2004
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB**
von 27.05.2004 bis 27.06.2004 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BauGB**
am 20.05.2004 Mitteilungsblatt Nr. 20
- **Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen**
am 22.07.2004
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BauGB**
am 29.07.2004 Mitteilungsblatt Nr. 31
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB**
am 29.07.2004


Ruf, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Rechberghausen, den 23.07.2004


Ruf, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.08.1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

Landesbauordnung (LBO vom 08.08.1995 (in Kraft ab 01.01.1996)

in der jeweils gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung vom 20.09.1989, mit Deckblättern vom 30.06.1994 und 10.07.1997 gefertigt vom Verbandsbauamt des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald und dem Deckblatt vom 22.07.2004 gefertigt vom Architektenbüro Thomas Zoller, Stuttgart, wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan. Im beschränkten Gewerbegebiet dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die nicht wesentlich stören. Zulässiger Lärmpegel: Tag 60 dB (A) Nacht 45 dB (A). Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1+2 BauNVO sind zulässig.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan.

1.2 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan.

1.3 Verkaufsflächen, Handelsbetriebe, Lagerflächen und Vergnügungsstätten

§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB § 15 Abs.1 BauNVO; § 1 Abs. 5 i.V.m.

§ 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO

Verkaufsflächen, Handels- und Vertriebsbetriebe sowie Lagerhallen oder Lagerflächen sind nur zulässig im Zusammenhang mit einem überwiegenden Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb.

Auf Grund § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken oder Spielhallen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

1.4 Pflanzgebote und Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Siehe Kennzeichnung im Plan.

Zur Abschirmung sind die innerhalb des Planbereichs dargestellten privaten und öffentlichen Flächen nach landschaftsgärtnerischen Kriterien flächenhaft anzulegen und mit heimischen Sträuchern und Bäumen (entsprechend Pflanzplan) zu bepflanzen.

BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“

TEXTTEIL

Lager- bzw. Abstellflächen sind innerhalb des Pflanzgebotes nicht zulässig. Stellplätze können nur zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Wirkung des Pflanzgebotes nicht in Frage gestellt wird. Es sollte mindestens 50 % des Pflanzgebotes pro Grundstück erhalten bleiben. Die außerhalb des Planbereichs dargestellten vorhandenen Bestände an Obst- und anderen Laubgehölzen sind als natürlicher Schutzgürtel zu erhalten und zu schützen. Soweit der Bestand nicht ausreicht, kann er ergänzt bzw. neu angelegt werden.

Die Baugrundstücke sind intensiv durch Bäume und Sträucher zu begrünen. Insbesondere ist je 300 m² unbebauter Fläche mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Bei der Anlegung von Stellplätzen ist mindestens nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind in einem Pflanzplan zur Ergänzung der Bauvorlagen darzustellen.

1.5 Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte zugunsten des Erschließungsträgers dienen dem Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungs- und Entwässerungsnetz. Für Leitungen anderer Erschließungsträger (z.B. Post, Stromversorgung und Gasversorgung) ist in Straßen ohne Gehweg entlang der Straßenbegrenzungslinie auf der privaten Fläche ein Grundstücksstreifen von mindestens 1,0 m Breite freizuhalten.

1.6 Sichtflächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Sichtflächen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benützung freigehalten werden. Dies gilt nicht für Umzäunungen, Anpflanzungen und Einfriedungen, die nicht mehr als 0,70 m über die Straßenhöhe hinausragen.

1.7 Anschluss an Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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

1.8 Heizung § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Für die Erzeugung von Heizungs- und Prozesswärme dürfen flüssige oder feste Brennstoffe nicht verbrannt werden. Ausnahmsweise kann z.B. bei Holzverarbeitenden Betrieben Abfallholz aus eigener Produktion verbrannt werden. Gas- und Stromversorgung sind vorhanden.

1.9 Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Bei allen Neubaufächen und wo möglich auch im Altbestand sind Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu ergreifen.

Hierzu stehen die Komponenten Versickerung, Verdunstung und Speicherung in Kombination mit Nutzung und / oder gedrosselter Ableitung zur Verfügung.

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

BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“

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).

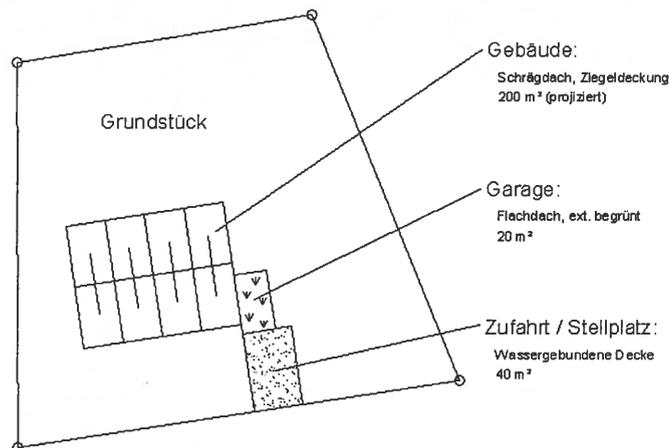
Erläuterungen und Anwendung der Formel:

Soweit eine vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken nicht stattfinden kann, ist lt. Bebauungsplan ein Drosselabfluß aus den Grundstücken nachzuweisen (in den Kanal), welcher dem natürlichen Oberflächenabfluß von 12,5 l/(s*ha) entspricht. Zur Zwischenspeicherung des Wassers ist dann ein Speichervolumen erforderlich, welches auf ein 2-jährliches Regenereignis zu bemessen ist.

Der zulässige Drosselabfluß ergibt sich aus der befestigten Fläche; das Speichervolumen kann z.B. über eine Simulationsberechnung mit Regenreihen ermittelt werden, oder über eine Listenrechnung für verschiedene Regendauern und zugehörige Regenspende. Zur Vereinfachung kann alternativ der im Bebauungsplan festgelegte spezifische Werte für das Speichervolumen (wiederum in Abhängigkeit von der befestigten Fläche) herangezogen werden.

Im folgenden ist die Ermittlung der maßgeblichen Fläche („undurchlässig befestigte Fläche A_u “) beschrieben, die Ermittlung des zulässigen Drosselabflusses, und die vereinfachte Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens:

Skizze (Beispielgrundstück):



Berechnung der undurchlässig befestigten Fläche A_u :

Es kommt nicht das gesamte Regenwasser zum Abfluß, welches auf die in der Skizze angegebenen Flächen fällt. (Beispiel Gründach: Ein Großteil des Niederschlags verdunstet. Beispiel Wassergebundene Decke: Ein Teil des Niederschlags versickert bzw. verdunstet.) Um dies zu berücksichtigen, werden die tatsächlichen Flächen mit einem Abflußbeiwert (ψ) abgemindert. Der Abflußbeiwert gibt den Anteil des Niederschlags an, welcher an der Oberfläche abfließt, er ist wie folgt anzusetzen:

Schrägdach mit Ziegel- / Betondeckung; Folienflachdach	$\psi = 0,9$
Flachdach mit Kiesschüttung	$\psi = 0,6$
Gründach, extensiv, Substratstärke 6 – 30 cm	$\psi = 0,3$
Gründach, intensiv, Substratstärke > 30 cm	$\psi = 0$
Asphalt, Beton, Plattenbeläge mit dichten Fugen	$\psi = 0,8$
Natursteinpflaster	$\psi = 0,7$
Verbundpflaster	$\psi = 0,5$
Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergeb. Decke	$\psi = 0,4$
Schotterrasen, Kies- oder Splittdecken	$\psi = 0,3$
Porenpflaster, Splittfugenpflaster	$\psi = 0,2$

BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“

TEXTTEIL

Für das Beispielgrundstück errechnet sich die „undurchlässig befestigte Fläche“ A_u damit wie folgt:

Beschreibung	Fläche (mit Anschluß an den Kanal)	Abflußbeiwert	Undurchlässig befestigte Fläche
	A_{red}	ψ [-]	$A_u = A_{red} * \psi$
Gebäude	200 m ²	0,9	180 m ²
Garage	20 m ²	0,3	6 m ²
Zufahrt / Stellplatz	40 m ²	0,4	16 m ²
Summe		$\Sigma A_u =$	202 m²

Zulässiger Drosselabfluß vom dargestellten Beispielgrundstück:

Der zulässige Drosselabfluß gibt an, wieviel Wasser (pro Zeiteinheit) in die Kanalisation abgeleitet werden darf. Er ist unmittelbar von der undurchlässig befestigten Fläche A_u abhängig. Er berechnet sich über die im Bebauungsplan angegebene Formel $Q_{dr} [l/s] = A_u [m^2] * 12,5 * 10^{-4} l/(s*m^2)$ für das Beispielgrundstück wie folgt:

$$\begin{aligned}
 Q_{dr} [l/s] &= A_u [m^2] * 12,5 * 10^{-4} l/(s*m^2) \\
 &= 202 m^2 * 12,5 * 10^{-4} l/(s*m^2) \\
 &= \underline{0,25 l/s}
 \end{aligned}$$

Speichervolumen:

Der errechnete Drosselabfluß und das Speichervolumen (z.B. gedrosselt leerlaufendes Volumen einer Retentionszisterne oder gedrosselt leerlaufendes Volumen eines (Erd-) Beckens bzw. einer Mulde) müssen aufeinander abgestimmt sein, um die geforderte Überlaufhäufigkeit von $n = 0,5$ (zweijährliches Regenereignis) zu erreichen.

Vereinfacht kann diese Beziehung lt. Bebauungsplan über ein spezifisches Volumen von 15 l pro Quadratmeter A_u hergestellt werden.

Für das Beispielgrundstück ergibt sich ein erforderliches Retentionsvolumen von

$$\begin{aligned}
 V_{Ret} [l] &= A_u [m^2] * 15 l/m^2 \\
 &= 202 m^2 * 15 l/m^2 \\
 &= \underline{3.030 l}
 \end{aligned}$$

1.10 Entwässerungssystem § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die bisherige Entwässerung ist im Mischsystem realisiert. Bei neu zu bebauenden Grundstücken soll die Entwässerung grundsätzlich im modifizierten Mischsystem erfolgen.

Um die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung gem. 1.9 sowie den Einbau einer Rückstausicherung in die Schmutzwassergrundleitung zu ermöglichen, darf eine Vermischung von Schmutz- und Regenwasser erst im Hauskontrollschacht stattfinden.

1.11 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.2 Flachdachbegrünung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind zumindest extensiv mit einer Substratstärke von 8 cm zu begrünen (bepflanzen). Dies gilt ebenso für entsprechende Dachteile mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 40 m² und einer Breite von mindestens 5 m.

BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“

TEXTTEIL

2.3 Gestaltung der Gebäudefassaden § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei der Gestaltung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien unzulässig:

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

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

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe - gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche - sind nicht zulässig. Entlang der Verkehrsflächen ist talseitig (zwischen Verkehrsfläche und Gebäude) vom Grundstückseigentümer bis Straßenniveau ab- bzw. anzuböschten.

Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen Laubpflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig, deren Höhe max. 0,80 m über angrenzendem Niveau nicht überschreiten darf. Der Abstand zur Verkehrsfläche darf 0,50 m nicht unterschreiten. Wildzäune innerhalb der Hecken sind zulässig.

Einfriedigungen bis 2 m Höhe sind für die Grundstücke auf dem Deckblatt vom 22.07.2004 zulässig. Ausnahmsweise können für diese Flächen tote Einfriedigungen zugelassen werden. Diese müssen jedoch auf der Südseite 2,50 m von der Gebietsgrenze entfernt errichtet werden. Der verbleibende Grünbereich ist mit einer dichten und geschlossenen Heckenpflanzung z.B. Hainbuche, einzugrünen.

2.5 Befestigte Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Als Notüberlauf ist eine offene Regenwasserableitung, z.B. über eine Pflasterrinne, in die private Grünfläche sicherzustellen.

2.5 Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Auf jedem Gebäude ist für Rundfunk oder Fernsehen höchstens eine Antenne zulässig.

3 Hinweise

Der Ausbau der Einmündung der Lindachstraße in die Kreisstraße 1410 ist bereits erfolgt. Abwasser und Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken dürfen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Auf dem Bauverbotsstreifen entlang der Kreisstraße dürfen keine von der Kreisstraße aus sichtbaren Werbeanlagen errichtet werden. Von den Baugrundstücken darf kein unmittelbarer Zugang oder keine unmittelbare Zufahrt zur Kreisstraße angelegt werden.

4. Aufzuhebende Festsetzungen

Folgende Nummern wurden bei den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften ergänzt bzw. geändert: 1.9, 1.10, 2.2, 2.4, 2.5, 3.1 und 3.2. Die Vorschriften zur Gestaltung der Satteldächer wurden ersatzlos gestrichen.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehende bauliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

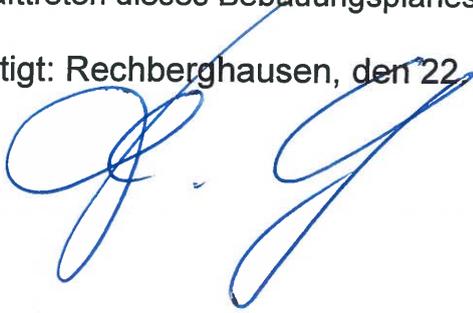
Gefertigt: Rechberghausen, den 22. Juli 2004

BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“

TEXTTEIL

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehende bauliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

Gefertigt: Rechberghausen, den 22. Juli 2004

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the date.

Satzungen
über die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“
und die örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Rechberghausen hat in öffentlicher Sitzung am 22.07.2004 den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“ 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 Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“ ist der Lageplan vom 22.07.2004 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzungen.

§ 2

Bestandteil der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 22.07.2004, gefertigt vom Architekturbüro Zoller, Stuttgart
2. Textteil vom 22.07.2004

Die Begründung liegt als Anlage bei.

Die **örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus dem

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 22.07.2004, gefertigt vom Architekturbüro Zoller, Stuttgart
2. Textteil vom 22.07.2004

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rechberghausen, den 22.07.2004

Reiner Ruf
Bürgermeister



Ausgefertigt:
Rechberghausen, den 23.07.2004

Reiner Ruf
Bürgermeister



B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zur Änderung des Bebauungsplanänderung "Vor dem Lindach"

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird um 11.000 m² erweitert, davon sind 2.600 m² der Zufahrt und der Parkplätze für den Sportpark Lindach schon vorhanden. Die verbleibenden 8.400 m² Erweiterungsflächen gliedern sich wie folgt:

- 3.000 m² für den Bauhof/Wertstoffhof
- 3.000 m² für Gewerbefläche im Osten
- 1.500 m² für die Gewerbefläche im Süden
- 900 m² Grün- und Verkehrsflächen

2. Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die Flächen sind bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan enthalten, jedoch vorgesehen als öffentliche Grünflächen und Sportflächen. Eine Änderung dieser Festsetzungen ist bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Das Änderungsverfahren dazu ist bereits eingeleitet. Die textlichen Festsetzungen werden für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“ geändert.

3. Erfordernis der Planänderung

Mit der Veräußerung der Flächen des Wertstoffhofes und der Überplanung des Töbeles werden neue Flächen für den Wertstoffhof und den Bauhof notwendig. Nach einer Untersuchung möglicher Standorte in der Gemeinde hat sich der Gemeinderat zu einer Ansiedlung der beiden Einrichtungen im Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“ entschlossen.

Die vorliegende Planung bietet gleichzeitig Raum für die Ausweisung zweier Gewerbefläche im Süden (1.522 m²) und im Osten (3.026 m²). Evtl. ist zu einem späteren Zeitpunkt eine Abrundung des Gebietes nach Osten hin mit einer Lagerplatzfläche denkbar. Die Realisierung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan wäre zu gegebener Zeit zu prüfen.

4. Geplante Erschließung

Die hinzukommenden Erweiterungsflächen werden über die Stichstraße zwischen den Flst. 1590/5 und 1138/3 erschlossen. Der Bauhof ist von Westen her zusätzlich über die Zufahrt zum Stadion mit geringfügig vorzunehmenden Änderungen bereits jetzt erschlossen. Damit wird für den Bauhof und den Wertstoffhof eine „durchgehende“ Erschließung möglich, die insbesondere für den Verkehr größerer Fahrzeuge in diesem Bereich sinnvoll ist.

5. Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

Mit der Ausweisung der geplanten Bauflächen ist ein Eingriff in Natur und Landschaft geplant, der auszugleichen ist. Die Bewertung erfolgt nach dem ‚Leitfaden‘ - des Landratsamts Göppingen:

Flächenermittlung Eingriff:

Gewerbeflächen brutto	7500m ²	X0,8 GRZ	= 6000m ²
Verkehrsflächen öffentlich	280m ²		= 280m ²
Verkehrsflächen privat	1000m ²		= 1000m ²
Eingriffsfläche gesamt			7 280m ²

Flächenermittlung Ausgleich

Pflanzgebote innerhalb			620m ²
------------------------	--	--	-------------------

Bestand:

Die geplanten Eingriffsflächen bilden eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Restfläche, die südlich, östlich und westlich an die bauliche Nutzung angrenzt. Mit der Bebauungsplanerweiterung erfolgt die städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvolle Abrundung des Gebiets. Die landschaftsplanerische Einbindung nach Osten muss im Zuge des Vorhabens- und Erschließungsplans erfolgen.

Arten- und Lebensräume:

Der Bestand an Arten und Lebensräumen auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiesenflächen ist gering, die Flächen werden der Kategorie A 1 zugeordnet.

Boden:

Bindige Ackerböden mit mittlerer Leistungsfähigkeit, sie werden der Kategorie A 1 zugeordnet.

Wasser:

Exponierte Höhenlage ohne Oberflächengewässer, bindige Böden mit geringer Durchlässigkeit und tief anstehendem Grundwasser. Einstufung in Kategorie A 1.

Klima / Luft:

Exponierte Höhenlage, wegen der geringen Ausdehnung ohne nennenswerten Einfluss auf die Klima- und Luftqualität.

Landschaftsbild:

Exponierte Höhenlage, strukturarme Agrarlandschaft, wegen Fernwirkung Einstufung in die Kategorie A 1 mit Flächenfaktor 0,6.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Die intensive Gewerbenutzung lässt nur eine geringe, landschaftsplanerische Gestaltung zu, die Einbindung nach Süden und Osten für eine deutliche Reduzierung der negativen Fernwirkung ist langfristig gesichert.
- Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Dach- und Niederschlagswasser sollte ausreichend dimensionierten Versickerungsmulden zugeführt werden.
- Dachbegrünungen sind auf geeigneten Dächern wegen der reduzierten Abflussraten zu fördern.
- Die privaten Grünflächen sind je 300m² mit einem Baum 1. Ordnung und standortheimischen Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen.
- Pflanzgebote:

Die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen soll an der Süd- und Ostgrenze durch eine mehrreihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen intensiv eingegrünt werden. Damit ist die landschaftliche Einbindung gesichert, die negative Fernwirkung wird deutlich reduziert. Baumreihen aus heimischen Laubbäumen innerhalb und an den Außengrenzen der Bauflächen verbessern die Fernsicht zusätzlich und relativieren die baulichen Strukturen der großen Gebäude und Dachflächen. Diese Flächen sind als Pflanzgebot in den Bebauungsplan aufgenommen und werden im Zuge der Erschließung mit zeitlichem Vorlauf hergestellt.

Eingriff – Ausgleichs – Bilanz nach § 1 BauGB und § 21 BNatSchG

Bewertung Schutzgut	Eingriff				Ausgleich			
	Eingriffs- bewertung	Faktor	Eingriffs- fläche m ²	Eingriffswert: Fläche x Faktor	Nutzungs- typ	Ausgleichs Fläche m ²	Faktor	Ausgleichswert Fläche x Faktor
Arten + Lebensräum e	A 1	0,3	7 280	2 180	B 2	720	2	1 440
Boden:	A 1	0,3	7 280	2 180	B 1	720	1	720
Wasser:	A 1	0,3	7 280	2 180	B 2	720	2	1 440
Klima / Luft	A 1	0,3	7 280	2 180	B 2	720	2	1 440
Land schaft	A 1	0,6	7 280	4 370	B 2	720	2	1 440
Bilanz:				13 090				6 480

Die geplanten Eingriffe durch Bebauung und Erschließung sind mit den vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen. Es fehlen 6 610 Wertpunkte, der Nachweis für den externen Ausgleich erfolgt im Bebauungsplangebiet, Unterdorf II':

Im Bebauungsplangebiet, Unterdorf II' sind auf gemeindeeigenen Flächen folgende Ausgleichsmaßnahmen geplant:

- Neupflanzung von Feldgehölzen ca. 900m²
- Natumahe Wiese als Retentionsfläche ca. 3 360m²
- Entsiegelung und Rekultivierung alter Bauhof ca. 2 650m²
- Öffnung des verdolten Schinderbachs auf ca. 75m
- Öffnung des verdolten Schulbaches auf ca. 85m
- Natumahe Ufergestaltung an Marbach, Schinderbach und Schulbach auf ca. 450m

Ebenso ist beabsichtigt, den belasteten Gewerbestandort des Baugeschäftes Steeb in der Graf-Degenfeld-Straße aufzulösen. Dieser Bebauungsplanentwurf ist soweit konkretisiert, dass er alle wesentlichen Festsetzungen enthält. Er soll nach Feststellung durch den Gemeinderat am 24.07.2004 öffentlich aufgelegt und danach als Satzung beschlossen werden.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Prüfung zur Erforderlichkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Rahmen des § 1a Abs. 6 BauGB wurde vorgenommen und hat ergeben, dass eine gesetzliche UVP entbehrlich ist, da das Gebiet unter dem unteren Schwellenwert liegt. Mit Ausnahme der Ergänzungen zum Bebauungsplan im Süden besteht das Gebiet des Bebauungsplans bereits bisher.

Rechberghausen, 22.07.2004

Reiner Ruf
Bürgermeister





PLANZEICHEN:

-  Grünflächen
-  Strassenverkehrsflächen
-  Gehwege, Parkplätze
-  Gewerbegebiet
-  Baugrenze
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Öffentliche Parkfläche
-  Anpflanzen: Bäume
-  geplante Grenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	—
GFZ	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss: Rechberghausen, den 27.11.2003
 Bekanntmachung: Rechberghausen, den 04.12.2003
 frühzeitige Bürgerbeteiligung: vom 08.12.2003 bis 22.12.2003
 frühzeitige Behördenbeteiligung: am 10.12.2003
 Öffentliche Auslegung: vom 27.05.2004 bis 27.06.2004
 Satzungsbeschluss am 22.07.2004

[Signature]
 Rechberghausen, den **23. Juli 2004**

Gemeinde Rechberghausen
 Amts-gasse 4 73089 Rechberghausen 07161/50112 fax 50111

NR.	ÄNDERUNGEN	DATE	ÄNDERUNGEN
PLANNING ZOLLER ARCHITEKTEN BDA			
BEFELDERSSTRASSE 57/2 7036 STUTTGART TEL: 0714/294001 FAX: 0714/292800 EMAIL: MAIL@ZOLLER-ARCHITEKTENDE			
PROJAKT	GEZEICHNET	BEARBEITET	GEPRÜFT
BEBAUUNGSPLAN			PROJEKTNUMMER
" VOR DEM LINDACH "			PLANNR.
Deckblatt Nr.3 vom 22.7.2004			MAßSTAB M 1 : 1000
			DATE: 22.07.2004
GEZEICHNET	GEPRÜFT		
ANFORDERUNG ZUR KENNUNG GEHÖRER			



Bebauungsplan , Vor dem Lindach'
Deckblatt Nr. 3 vom 15. 07. 2004

Begründung

5. Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

Mit der Ausweisung der geplanten Bauflächen ist ein Eingriff in Natur und Landschaft geplant, der auszugleichen ist. Die Bewertung erfolgt nach dem ‚Leitfaden‘ - des Landratsamts Göppingen:

5.1. Flächenermittlung Eingriff:

Gewerbeflächen brutto	7500m ²	X0,8 GRZ	= 6000m ²
Verkehrsflächen öffentlich	280m ²		= 280m ²
Verkehrsflächen privat	1000m ²		= 1000m ²
Eingriffsfläche gesamt			7 280m ²

5.2. Flächenermittlung Ausgleich

Pflanzgebote innerhalb			620m ²
------------------------	--	--	-------------------

5.3. Bestand:

Die geplanten Eingriffsflächen bilden eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Restfläche, die südlich, östlich und westlich an die bauliche Nutzung angrenzt. Mit der Bebauungsplanerweiterung erfolgt die städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvolle Abrundung des Gebiets. Die landschaftsplanerische Einbindung nach Osten muss im Zuge des Vorhabens- und Erschließungsplans erfolgen.

Arten- und Lebensräume:

Der Bestand an Arten und Lebensräumen auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiesenflächen ist gering, es sind keine schützenswerten Biotope vorhanden.

Boden:

Bindige Ackerböden mit mittlerer Leistungsfähigkeit.

Wasser:

Exponierte Höhenlage ohne Oberflächengewässer, bindige Böden mit geringer Durchlässigkeit und tief anstehendem Grundwasser.

Klima / Luft

Exponierte Höhenlage, wegen der geringen Ausdehnung ohne nennenswerten Einfluss auf die Klima- und Luftqualität.

Landschaftsbild

Exponierte Höhenlage, strukturarme Agrarlandschaft mit Fernwirkung.

5.4. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Die intensive Gewerbenutzung lässt nur eine geringe, landschaftsplanerische Gestaltung zu, die Einbindung nach Süden und Osten für eine deutliche Reduzierung der negativen Fernwirkung ist langfristig gesichert.

Arten- und Lebensräume:

- Pflanzgebote:
Die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen soll an der Süd- und Ostgrenze durch eine mehrreihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen intensiv eingegrünt werden. Damit ist die landschaftliche Einbindung gesichert, die negative Fernwirkung wird deutlich reduziert. Baumreihen aus heimischen Laubbäumen innerhalb und an den Außengrenzen der Bauflächen verbessern die Fernsicht zusätzlich und relativieren die baulichen Strukturen der großen Gebäude und Dachflächen.
Diese Flächen sind als Pflanzgebot in den Bebauungsplan aufgenommen und werden im Zuge der Erschließung mit zeitlichem Vorlauf hergestellt.

Boden:

- Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Wasser:

- Dach- und Niederschlagswasser sollte ausreichend dimensionierten Versickerungsmulden zugeführt werden.

Klima:

- Dachbegrünungen sind auf geeigneten Dächern wegen der reduzierten Abflussraten zu fördern.

Landschaftsbild:

- Die privaten Grünflächen sind je 300m² mit einem Baum 1. Ordnung und standortheimischen Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen.

5.5. Eingriff – Ausgleich – Bilanz nach § 1 BauGB und § 21 BNatSchG

Bebauungsplan , Erweiterung Vor dem Lindach'

	Eingriff				Ausgleich			
	Kategorie/ Typ	Faktor:	Eingriffs- Fläche m ²	Eingriffswert: Fläche xFaktor	Kategorie	Ausgleichs Fläche m ²	Faktor	Ausgleichswert Fläche x Faktor
„Erweiterung Vor dem Lindach“	A II	0,9	7 280	6 552	III	720	2	1 440
Bilanz:				6 552 (II)				1 440 (II)

Die geplanten Eingriffe durch Bebauung und Erschließung sind mit den vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen. Es fehlen 5 112 Wertpunkte in der Kategorie II, der Nachweis für den externen Ausgleich erfolgt im Bebauungsplangebiet ,Unterdorf II':

Bebauungsplan ,Unterdorf II'

Im Bebauungsplangebiet ,Unterdorf II' sind auf gemeindeeigenen Flächen folgende Ausgleichsmaßnahmen geplant:

1. Neupflanzung von Feldgehölzen ca. 900m²
2. Naturnahe Wiese als Retentionsfläche ca. 3 360m²
3. Entsiegelung und Rekultivierung alter Bauhof ca. 2 650m²
4. Öffnung des verdolten Schinderbachs auf ca. 75m
5. Öffnung des verdolten Schulbachs auf ca. 85m
6. Naturnahe Ufergestaltung an Marbach, Schinderbach und Schulbach auf ca. 450m

Ebenso ist beabsichtigt, den belasteten Gewerbestandort des Baugeschäftes Steeb in der Graf-Degenfeld-Straße aufzulösen. Dieser Bebauungsplanentwurf ist soweit konkretisiert, dass er alle wesentlichen Festsetzungen enthält. Er soll nach Feststellung durch den Gemeinderat am 24.07.2004 öffentlich aufgelegt und danach als Satzung beschlossen werden.

	Eingriff				Ausgleich			
	Kategorie/ Typ	Faktor:	Eingriffs- Fläche m ²	Eingriffswert: Fläche xFaktor	Kategorie	Ausgleichs Fläche m ²	Faktor	Ausgleichswert Fläche x Faktor
Erweiterung 'Vor dem Lindach'	A II	0,9	7 280	6 552	III	620	2	1 240
Unterdorf II Renat. Bauhof					III	2 650	2	5 300
Bilanz:				6 552 (II)				6 540 (II)

Mit der Entsiegelung und Renaturierung der Bauhoffläche im Bebauungsplangebiet ,Unterdorf II' ist der Eingriff im Bebauungsplangebiet ,Erweiterung Vor dem Lindach' ausgeglichen.

Lengtat

Ergänzt : 19. 08. 2004

Aufgestellt: 21. 07. 2004

Roland Lengtat, Dipl. Ing. FH, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt
Friedrich Ebertstraße 10, 72581 Dettingen / Erms, Tel.: 07123 / 8208

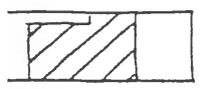
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

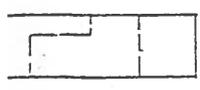
Anbauverbot (§ 9 Abs. 1 FStr.G. bzw. § 24 Abs. 1 LStrG)
Ohne Anschluß (Zufahrt) des Grundstücks an die Verkehrsfläche (§ 20 Abs. 1 StrG Ba-Wü.)

Schema der baulichen Nutzung u. sonstigen Festsetzungen (vgl. Einschriebe im Plan)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Art der baulichen Nutzung)	GE	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V. m. § 2 Abs. 5 LBO) (Höchstgrenze)	II
Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und BauNVO)	z.B. 0,8		
Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) z.B.	1,6	Bauweise (§ 22 BauNVO) = besondere (abweichende) Bauweise offen, Gebäude- länge unbeschränkt	b

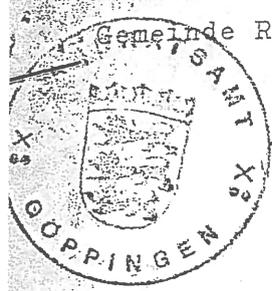


Bestehende Gebäude



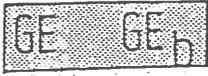
Geplante Gebäude

1. APR. 90



Gewerbliche Bauflächen

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) = GE
bzw. beschränktes Gewerbegebiet (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) = GE_b



Straßenbegrenzungslinie bzw. projektierte Flurstücksgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

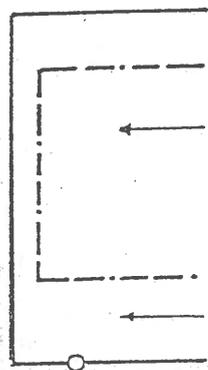
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Flurstücksgrenze



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

Straßenbegrenzungslinie

(maßgebl. Höhen richten sich nach dem tatsächl. Straßenausbau)
Fahrbahn (bestehend)

Straßenachse u. Schnittpunkt zweier Straßenvisiere (VB) mit
der Höhe TS 353,44; BM 353,30 (Höhen im alten System)

Gefälle in Richtung des Pfeils; hier: 3,02 % auf 67,5 m

Öffentlicher Parkplatz u. Grünfläche als Bestandteil von
Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB unter-
brochen durch Grundstückszufahrten

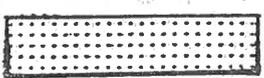
TS. 353,44
BM. 353,30
*
← VB.
3,02 % auf 67,5 m



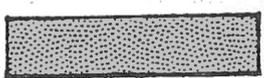
Baumstandorte



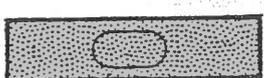
Flächen für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)



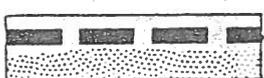
Flächen mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)



Fläche für Festwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes mit vorhandener Bepflanzung



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für Kanal- und
Wasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

