

KREIS GÖPPINGEN

GEMEINDE RECHBERGHAUSEN GEMARKUNG RECHBERGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

„Vorderfeld II“

TEXTTEIL
UND
SATZUNG ÜBER DIE
ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN

Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB**
22.08.2006
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB**
31.08.2006, Schurwaldbote Nr. 25
- **Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung gem. § 3 (1) BauGB**
01.09.2006 -
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB**
29.03.2007
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB**
von 20.4.2007 bis 21.05.2007 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BauGB**
Am 12.04.2007 Mitteilungsblatt Nr. 15
- **Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen**
am 24. Januar 2008
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BauGB**
am Mitteilungsblatt Nr.
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB**


Reiner Ruf, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Rechberghausen, den 26. Januar 2008


Reiner Ruf, Bürgermeister

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 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1.1. Bauliche Nutzung

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

allgemeine Wohngebiete (WA) § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.v.m. § 4 BauNVO

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

Entsprechend § 16 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage (First- und Traufhöhe) festgelegt.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse - § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.v.m § 20 Abs. 1 BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan.

2.4.1 Geschossflächenzahl - § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.v.m § 20 Abs. 2 ff. BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan.

Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind gem. § 20 Abs. 3 BauGB bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen.

1.1.5 Grundflächenzahl - § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.v.m § 19 BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan. Für Anlage im Sinne des § 19 Abs. 4 Ziffer 1 -3 BauNVO gilt eine Grundflächenzahl von 0,7.

2.4.1 Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.v.m § 18 BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan.

1.2 Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor ist als Stauraum ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

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

Im Plan eingetragene Leitungsrechte zugunsten des Erschließungsträgers dienen dem Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungnetz.

1.4 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht zulässig.

1.5 Anschluss an Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

1.6 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.

1.7 Außenbeleuchtung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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. Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO**2.1 Gestaltung der Gebäudefassaden - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Bei der Gestaltung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien unzulässig:

- reflektierende
- grellfarbige Kunststoffe
- Materialimitationen

2.2 Dachform - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 35°.

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

Für die Dacheindeckung sind nur naturrote Dachziegel zulässig oder vergleichbares Material in entsprechender Farbe. Eine Dachdeckung mit Belägen aus Kunststoffen ist unzulässig.

Für die Randbereiche der Dächer oder für Kleinflächen ist eine andere Dachdeckung (z.B. Titanzinkblech) zulässig.

2.4 Stellplätze und Zufahrten § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Ebenerdige PKW-Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit einer wassergebundenen Decke, mit Splitt- 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 Pflasterrinne, in die private Grünfläche sicherzustellen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

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

Trafostationen sind nur mit Satteldach zulässig.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5 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 anzuböschchen.

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.

2.9 Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Für jedes Gebäude ist maximal nur eine Außenantenne zulässig.

2.10 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Bei allen Neubauf Flächen und wo möglich auch beim Altbestand bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen 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 [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).

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

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 Grundfläche (§19.4 BauNVO)

Für die zulässige Grundfläche unter Anrechnung der Nebenanlagen gemäß BNVO § 19.4 wird generell 0.8 als Höchstgrenze festgelegt

3.3 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 zutage treten. Somit unterliegt auch der Fund auffälliger Versteinerungen und Knochen ebenfalls der Meldepflicht.

Aufzuhebende Festsetzungen

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

Rechberghausen, den 26.1.2008

Reiner Ruf
Bürgermeister