

**KREIS GÖPPINGEN**

**GEMEINDE RECHBERGHAUSEN GEMARKUNG RECHBERGHAUSEN**

# **BEBAUUNGSPLAN**

**„Bahngelände I“**

**1. Änderung**

**TEXTTEIL**

## Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB**  
am 22.07.2005
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB**  
am 28.07.2005
- **Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung gem. § 3 (1) BauGB**  
von 08.08.2005 bis 23.08.2005  
Bekanntmachung am 28.07.2005 Mitteilungsblatt Nr. 30
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB**  
am 21.11.2008 (vereinfachtes Verfahren)
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB**  
von 12.12.2008 bis 16.01.2009 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BauGB**  
am 04.12.2008 Mitteilungsblatt Nr.
- **Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen**  
am 06.02.2009
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BauGB**  
am 30.07.2009 Mitteilungsblatt Nr. 31
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB**  
am 30.07.2009

---

Ruf, Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk:**

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Rechberghausen, den 06.02.2009

---

Ruf, Bürgermeister

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990  
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**

#### **Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO**

Nutzungen nach § 6 Abs. (2) Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 6 Abs.(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. (6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. [Auf Grund von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.](#)

#### **Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs. (1) Nr. 5 BauGB**

Im Bereich des alten Bahnhofs wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgelegt mit der Zweckbestimmung: kulturelle Zwecke.

### **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.

## **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. Diese Fläche dient teilweise als Ausgleichsfläche für den Eingriff in das § 32 – Biotop (NatSchG) und wird auch als Retentionsfläche verwendet.

#### **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**

In die Stellplatzflächen sind Grünflächen zu integrieren.

Pro 15 Stellplätze ist eine Grünfläche von mind. 10 m² Fläche anzulegen und mit einem Baum aus der Liste unter 1.6.1 zu bepflanzen.

##### **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. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

### **2.1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO**

#### **2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO**

Als Dachform sind nur Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer zugelassen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 20°.

#### **2.1.2 Dachdeckung § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO**

Für die Deckung der Satteldächer sind nur Dachziegel oder ziegelähnliches Material zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Flst. 1289/5.

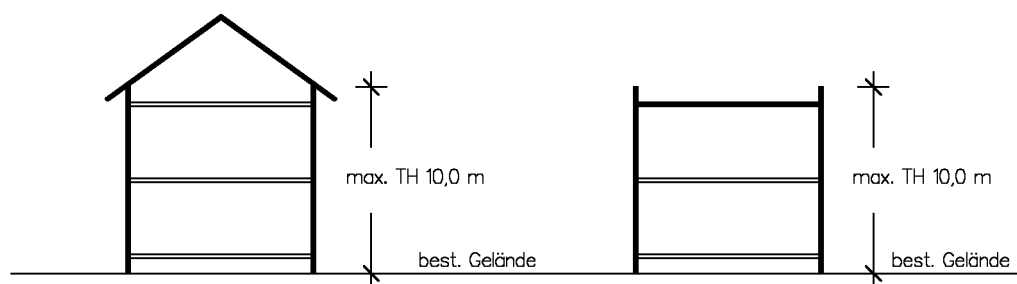
#### **2.2.0 Höhenfestlegung/Traufhöhen (TH) § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO**

Im Bebauungsplan wird die maximale Traufhöhe (TH) über dem bestehenden Gelände festgelegt.

Die Traufhöhe bezeichnet bei geneigten Dächern den Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes, bei Flachdächern den oberen Wandabschluss.

Die maximale Traufhöhe beträgt 10,00 m.

s. nachfolgende Skizze:



### **2.3.0 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.](#)

Im Planbereich direkt nördlich und südlich des Theaters im Bahnhof ist das Oberflächenwasser von den privaten Stellplatz- und Zufahrtsflächen durch Drainagen zu fassen und auf der im Plan ausgewiesenen Versickerungsfläche flächig über belebte Bodenschichten zu versickern.

Im südlichen Planbereich ist das Oberflächenwasser von den privaten Stellplatz- und Zufahrtsflächen durch Drainagen zu fassen und dem im Plan bezeichneten Retentionsbecken zuzuleiten.

### **2.4.0 Werbeanlagen § 74 Abs. (1) Nr. 2 LBO**

Im Bebauungsplan werden Flächen als Standorte für Werbeanlagen ausgewiesen. An diesen Stellen sind Werbeanlagen in Form eines Werbeturms mit einer maximalen Höhe von 6,0 m über dem bestehenden Gelände sowie einer maximalen Kantenlänge von 3,0 m zulässig.

Sonstige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen und dürfen eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten. Diese Anlagen sind jedoch nicht auf den Dachflächen bzw. auf dem Dach aufgeständert zulässig.

### **2.5.0 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.**

Das „**Merkblatt zur erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer**“ des Landratsamts Göppingen – Amt für Wasserwirtschaft – Stand 12/2001, ist zu beachten:

Niederschlagswasser darf nur von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen eingeleitet werden.

Niederschlagswasser von unbehandelten/unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern ist auf Grund seiner hohen Belastung der Kläranlage zuzuleiten.

Der Einleitung ins Gewässer ist eine Rückhaltung vorzuschalten. Diese ist so zu dimensionieren, dass der Abfluss (aus dem zur Zeit unbebauten Gebiet) nicht erhöht wird. Es ist mindestens ein 5-jähriges Niederschlagsereignis anzusetzen.

**Bebauungsplan „Bahngelände I“**

**1. Änderung**

Als Faustwerte können angesetzt werden:

- pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche werden 2 m<sup>3</sup> Speichervolumen benötigt
- pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche darf 0,2 l/s abgeleitet werden.

Auf das Arbeitsblatt 117 der ATV wird verwiesen.

Das Niederschlagswasser ist oberflächennah in einem offenen Gerinne dem Gewässer zuzuleiten. Hof und Straßeneinläufe sind zu vermeiden.

Um Fehllanschlüsse bei Rohranschlüssen zu vermeiden, sind diese sorgfältig zu trennen und zu kennzeichnen. Wir empfehlen, verschiedene Rohrmaterialien zu verwenden.

Die Niederschlagswasserableitung ist so zu betreiben und zu warten, dass das gesamte Regenwasser jederzeit ordnungsgemäß abgeleitet wird. Schäden in der Anlage oder Störungen im Betrieb sind unverzüglich zu beheben.

An der Einmündungsstelle in das Gewässer, ist die Böschung des Gewässers in naturnaher Bauweise gegen Erosion zu schützen.

Die Einmündung ins Gewässer hat hydraulisch günstig, im Regelfall unter einem Winkel von 45° zu erfolgen.

Sohle und Böschungen des Gewässers dürfen höhenmäßig nicht verändert werden.

Für Schäden am Gewässer, die nachweislich auf den Bau, Bestand und Betrieb der Anlage zurückzuführen sind, haftet der Antragsteller bzw. sein Rechtsnachfolger.

In Wasserschutzgebieten (Zonen I und II) sind Einleitungen in das oberirdische Gewässer nicht erlaubt. In der Zone III ist das Einleiten von Dachflächenwasser erlaubt, das Einleiten von Niederschlagswasser aus befestigten Grundstücksflächen jedoch nicht.

**Für das Bebauungsplangebiet wird das nachfolgende Entwässerungskonzept verbindlich vorgeschrieben:**

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist zu fassen und auf der im Plan ausgewiesenen Versickerungsfläche flächig über belebte Bodenschichten zu versickern.

Im Planbereich direkt nördlich und südlich des Theaters im Bahnhof ist das Dach- und Oberflächenwasser der Grundstücke über Retentionszisternen dem Vorfluter zuzuführen.

Im südlichen Planbereich ist das Dach- und Oberflächenwasser über ein Retentionsbecken mit anschließendem Graben dem Vorfluter zuzuleiten. Im Lageplan ist eine Fläche für das Retentionsbecken ausgewiesen.

## **3. Hinweise**

### **3.1.0 Grundstücksentwässerung**

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau.

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-Boden**“ des Landratsamts Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – Stand Oktober 1996 - ist zu beachten:

#### **1. Hinweise und Empfehlungen**

##### **1.1 Allgemeines**

Neben Luft und Wasser zählt der Boden zu den drei wichtigsten Lebensgrundlagen. Er bedarf deshalb unseres besonderen Schutzes.

Der Schutz des Bodens ist im Bodenschutzgesetz des Landes (BodSchG) rechtlich geregelt.

Im Zuge der Ausweisung von Baugebieten sowie bei der späteren Bauausführung sind in der Regel Belange des Schutzgutes Boden betroffen.

##### **1.2 Ermittlung der örtlichen Bodenverhältnisse**

Um die örtlichen Bodenverhältnisse überhaupt beurteilen zu können, sollte im Vorfeld einer Ausweisung von Baugebieten von einem Sachverständigen (z.B. Geologe) eine bodenkundliche Bestandsaufnahme durchgeführt werden. Erst dann ist es möglich, für den anfallenden Erdaushub eine Eignungsprüfung hinsichtlich verschiedener Möglichkeiten zur Wiederverwendung sowie eine Abschätzung evtl. vorhandener Bodenbelastungen vorzunehmen.

##### **1.3 Wiederverwendung vor Ort**

Bodenaushub sollte möglichst wieder am gleichen Ort einer Verwendung zugeführt werden. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen zu verwenden. Je tiefer Bauwerke in den Untergrund eingebunden werden, umso größer werden die Schwierigkeiten mit der mengenmäßigen Bodenverwertung, mit der Vorflutbeschaffung für Abwasser und Regenwasser und mit der Problematik des Grundwasserkontaktes. Die Schwierigkeiten können gemildert werden, indem die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt wird, dass ein Massenausgleich stattfindet.

Eine Anhebung der EFH bringt folgende Vorteile:

- Verringerung des anfallenden Erdaushubs verbunden mit Einsparungen bei der Abfuhr und Ablagerung.
- Entlastung der Erd- und Bauschuttdeponien.
- Kosteneinsparungen bei der Baulanderschließung im Rahmen der Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch geringere Leitungstiefen.
- Minderung der Gefahr eines Kontaktes des Baukörpers mit dem Grundwasser.
- Verringerung der Gefahr von baubedingten Grundwasserbeeinträchtigungen (Verunreinigungen).
- Reduzierte Wasserhaltung im Falle dennoch stattfindender Grundwassereinbindung



## **Bebauungsplan „Bahngelände I“**

### **1. Änderung**

#### **2. Regelungen zum Schutz des Bodens**

##### **2.1 Behandlung von Erdaushub**

- 2.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 2.1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 2.1.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 2.1.4 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.

##### **2.2 Freiflächen**

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm<sup>2</sup>) ausgeführt werden.

##### **2.3 Bodenbelastungen**

- 2.3.1 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.
- 2.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen –Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen.
- 2.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

#### **3.3.0 Bodendenkmalpflege**

Während der Baumaßnahmen können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Rechberghausen anzuzeigen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen (§ 33 DSchG).

#### **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 durchgeführt und kann bei der Gemeinde Rechberghausen eingesehen werden.

**Bebauungsplan „Bahngelände I“**

**1. Änderung**

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. Dadurch entstehende Mehrkosten 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.

Textteil vom 25.09.2003  
geändert am 27.08.2008  
geändert am 27.1.2008

Reiner Ruf  
Bürgermeister