

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Grüne Mitte – Im Töbele“

(Stand 13.10.2011)

TEXTTEIL

1.15 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. (1) Nr. 16 BauGB

Entlang der Gewässer innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 68 b Wassergesetz Baden-Württemberg ein Gewässerrandstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante bauordnungsrechtlich festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V. mit 68 b WG, als Fläche für die Wasserwirtschaft).

Demnach ist verboten: der Umbruch von Grünland, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, sofern für diese keine wasserrechtliche Zulassungen (Genehmigung, Befreiung) erteilt sind.

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

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

Siehe Einschrieb im Plan.

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

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur naturrote Dachziegel oder ziegelähnliches Material in entsprechender Farbe zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung, insbesondere auch bei Garagen und Carports, sind zumindest mit einer Substratstärke von 8 cm zu begrünen.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Dachaufbauten sind zulässig mit einer Höhe von höchstens 1,60 m über der Dachhautebene und mit mindestens 1,0 m Abstand von der Giebelseite des Baukörpers.

2.1.4 Dacheinschnitte § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.5 Höhenfestlegung/Gebäudehöhe/Traufhöhe § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Die maximale zulässige Gebäude- bzw. Traufhöhe ist entsprechender der Schemaskizze im Plan festgelegt.

In den Bereichen mbH1 und mbH2 ist die maximale Gebäudehöhe (auf 9,0 m im Bereich mbH1 und auf 6,0 m im Bereich mbH2) festgelegt. Diese ist jeweils zu messen von der im Plan genannten Bezugshöhe und der Oberkante Attika bzw. Oberkante Brüstung.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Grüne Mitte – Im Töbele“

(Stand 13.10.2011)

TEXTTEIL

Im Bereich mbH3 ist die maximal zulässige Traufhöhe entsprechend der Schemaskizze festgesetzt. Sie ist zu messen an der talseitigen Gebäudeaußenwand vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.2 Fassadengestaltung § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

Die Verkleidung der Fassaden unter Verwendung von metallischer oder glänzender Materialien oder Kunststoffe, Materialimitate, Schiefer und schieferähnlicher Faserzementplatten, Fliesen, Kunststeinplatten sind unzulässig.

2.3 Stellplätze und Zufahrten § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

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.

2.4 Hofflächen § 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO

Hofflächen sind gärtnerisch anzulegen oder mit einer wasserdurchlässigen Decke, Rasenpflaster oder Natursteinen herzustellen und zu unterhalten. Die Flächen sind oberflächlich in die privaten Grünflächen zu entwässern.

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

2.6 Einfriedigungen § 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO

Tote Einfriedigungen sind nicht zulässig. Dies gilt jedoch nicht für den bestehenden Zaun, der den inneren Bereich des ehemaligen Gartenschaugeländes umgibt. Dies gilt nicht für die im Lageplan dargestellten Zäune. Aus gegebenem Anlass kann der Verlauf dieses Zaunes entsprechend angepasst werden.

Zum Schutz von weiteren Einrichtungen des ehemaligen Gartenschaugeländes können zusätzliche tote Einfriedigungen ausnahmsweise zugelassen werden.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Grüne Mitte – Im Töbele“

(Stand 13.10.2011)

TEXTTEIL

Lebende Einfriedigungen sind nur im Mischgebiet und dort als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche) zulässig. Bei lebenden Einfriedigungen darf der Abstand zur Verkehrsfläche 0,50 m nicht unterschreiten. Innerhalb der Hecken sind Wildzäune zulässig. Andere tote Einfriedigungen sind nicht zulässig.

2.7 Antennen § 74 Abs. (1) Nr. 4 LBO

Mehr als eine Außenantenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

2.8 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, ausgenommen vorhandene Freileitungen, soweit diese aus technischen Gründen nicht entfernt werden können.

2.9 Werbeanlagen und Automaten § 74 Abs. (1) Nr. 2 und 7 LBO

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

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

Bei allen Neubauflächen 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.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Grüne Mitte – Im Töbele“

(Stand 13.10.2011)

TEXTTEIL

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 $Q_{dr} [l/s] = A_u [m^2] * 12,5 * 10^{-4} l/(s*m^2)$.

"Bei Dachbegrünungen gilt der Nachweis für Dächer gemäß 2.1.2 [Substratstärke mindestens 8 cm] als erbracht."

3. Hinweise

3.1 Grundstücksentwässerung

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

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

Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.

Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel (im freien Gefälle) besteht nicht.

Für eine temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Umweltschutzamt zu beantragen.

3.2 Regelungen zum Schutz des Bodens

Das „**Merkblatt-Boden**“ des Landratsamts Göppingen - *Umweltschutzamt - Stand Oktober 2009* - ist zu beachten und kann bei der Gemeinde Rechberghausen bzw. dem Landratsamt Göppingen, Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft eingesehen werden.

3.3 Bodendenkmalpflege

Während der Baumaßnahmen können bisher unbekannte Bodenfunde, insbesondere im Gebiet um die Kulturmühle entdeckt werden, da es sich um ein Bodendenkmals der Mittelarchäologie handelt. Insbesondere im Gebiet Schinder sind evtl. Funde im Rahmen der bereits bekannten merowingerzeitlichen Gräber zu erwarten. 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.