

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Oberhausen, 1. Änderung“

- TEXTTEIL -

Entwurf:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23
Email. info@vtg-straub.de
VTG Projekt Nr. 13-264

Aufgestellt:

Donzdorf, den 09.09.2014

Rechtskräftig:

Rechberghausen, den 18.12.2014

Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 24.07.2013
- Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 17.10.2013
- Öffentliche Bekanntmachung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 17.10.2013
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden an der Planaufstellung gem.
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB vom 24.10.2013 bis 25.11.2013
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss 10.04.2014
- Öffentliche Bekanntmachung für die öffentliche Beteiligung 24.04.2014
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Umweltbericht und Beteiligung
der Behörden öffentlicher Belange vom 05.05.2014 bis 05.06.2014
- Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen 18.09.2014

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberhausen, 1. Änderung“ ist gemäß § 8 BauGB i.V. mit § 10 BauGB genehmigungspflichtig. Das Landratsamt Göppingen als Genehmigungsbehörde hat mit Erlass vom 09.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 10 Abs.2 BauGB genehmigt.

- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und der Genehmigung gem. § 10 Abs.3 BauGB 18.12.2014

In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 18.12.2014

Ausfertigungsvermerk:
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rechberghausen, 19.9.2014

Reiner Ruf
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014

1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 5 BauNVO

MD - Dorfgebiet

Gemäß § 5 Abs.2 BauNVO sind folgende Nutzungen **zulässig**:

- 1) *Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude*
- 2) *Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgeräten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen*
- 3) *Sonstige Wohngebäude*
- 4) *Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse*

Gemäß § 5 Abs.2 BauNVO sind folgende Nutzungen **unzulässig**:

- 5) *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- 6) *Sonstige Gewerbebetriebe*
- 7) *Anlagen für örtliche Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- 8) *Gartenbaubetriebe*
- 9) *Tankstellen*

Ausnahmen gemäß § 5 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO) sind **unzulässig**.

MD₁ - Dorfgebiet

Gemäß § 5 Abs.2 BauNVO und § 1 Abs.5 BauNVO sind folgende Nutzungen **zulässig**:

- 1) *Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe*
- 2) *landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen*
- 4) *Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse*
- 6) *Sonstige Gewerbebetriebe*
Hierunter fallen auch die Werkstatt für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Maschinen mit untergeordnetem Verkaufsteil und Hackschnitzelanlagen sowie Hackschnitzellagerflächen. Es ist die Anlage und der Betrieb eines Heizkraftwerkes zur Erzeugung von Wärme und elektrischer Energie auf Basis der Energieträger naturbelassener Holzhackschnitzel einschließlich aller anlagen- und betriebsbedingten Nebenanlagen zulässig. Nebenprodukte aus der holzbe- und verarbeitenden Industrie sowie Althölzer sind unzulässig.
- 8) *Gartenbaubetriebe*

Gemäß § 5 Abs.2 BauNVO sind folgende Nutzungen **unzulässig**:

- 3) *Sonstige Wohngebäude*
- 5) *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- 7) *Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- 9) *Tankstellen*

Ausnahmen gemäß § 5 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO) sind unzulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21 BauNVO

MD - Dorfgebiet

Entsprechend § 16 Abs.3 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen, definiert über die Traufhöhe, festgelegt.

GRZ: 0,4
Traufhöhe: 6,00m

Definition Traufhöhe

Maßgebend ist das Mittel der Höhen der Gebäudeaußenwände, senkrecht gemessen in Gebäudemitte zwischen vorhandener Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. (Bei einer Giebelwand handelt es sich bei der einzuhaltenden Beschränkung um das arithmetische Mittel der Höhen an beiden Wandenden).

Überbaubare Grundstücksfläche

Im MD-Dorfgebiet sind keine Baugrenzen festgelegt. Die Fläche, die als MD ausgewiesen ist, ist somit überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO.

MD1 - Dorfgebiet

Entsprechend § 16 Abs.3 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen, definiert über die Traufhöhe, festgelegt.

GRZ: 0,4
Traufhöhe: 4,50m

Definition Traufhöhe

Maßgebend ist das Mittel der Höhen der Gebäudeaußenwände, senkrecht gemessen in Gebäudemitte zwischen vorhandener Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. (Bei einer Giebelwand handelt es sich bei der einzuhaltenden Beschränkung um das arithmetische Mittel der Höhen an beiden Wandenden).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen nach §23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

1.1.3 Anzahl der Wohnungen § 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO

MD - Dorfgebiet

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

1.2 Bauweise

MD und MD1 - Dorfgebiet

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

Zulässig sind Einzelhäuser im Sinne der offenen Bauweise.

1.2.2 Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach zulässig.

1.2.3 Anschluss an Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

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

1.3 Private Grünflächen als Flächen zum Ausgleich § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB i. V. mit § 1a Abs.3 BauGB

MD1 – Dorfgebiet

Die im Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung auf Dauer freizuhalten und entsprechend den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu begrünen. Grünflächenanteile ohne zusätzliche Pflanzgebote oder -bindungen sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als

Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB und § 9 Abs. 1a i.V. mit § 1a Abs.3 BauGB)

MD und MD₁ - Dorfgebiet

1.4.1 Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen

Zulässig sind nur standortgerechte heimische Bäume und standortgerechte heimische Sträucher. Neupflanzungen und mit Pflanzbindung festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Oberflächengestaltung von PKW-Stellflächen und Lagerflächen

PKW-Stellflächen und Lagerflächen sind aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- und Dränpflaster, Scherrasen, Schotterrasen oder Rasengitterwaben herzustellen.

Ausgenommen sind Stellflächen und Lagerflächen aus denen wasserwirtschaftliche Gründe der Erstellung mit versickerungsfähigen Materialien entgegen sprechen.

1.5 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs.3 BauGB

MD und MD₁ - Dorfgebiet

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs.3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

2 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 Gestaltung der Baukörper

MD - Dorfgebiet

Die Hauptbaukörper sollen eine rechteckige Grundrissform mit mittigem First aufweisen. Haupt- und Nebengebäude sind hofraumbildend anzuordnen.

Es sind nur hochrechteckige Fensterauschnitte zulässig. Größere Ausschnitte (Tore) aus den Wandflächen sind (nur an einer Wandseite) als großflächige Verglasungen zulässig.

MD1 - Dorfgebiet

Die Hauptbaukörper sollen eine rechteckige Grundrissform mit mittigem First aufweisen.

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

MD und MD1 - Dorfgebiet

Bei der Gestaltung der Gebäudefassaden sind reflektierende, schwarzfarbige, grellfarbige Kunststoffe, Plattenverkleidungen und Materialimitationen als Materialien unzulässig.

Putzflächen dürfen nicht mit grellfarbigen Anstrichen versehen werden. Sichtbetonflächen sind in den Sockelbereichen unzulässig. Holzverschalungen sind in natürlicher Farbgebung zu belassen oder dürfen nur mit Farbtönen aus der Erdfarbenscala gestrichen werden.

2.3 Dachform §74 Abs.1 Nr.1 LBO

MD – Dorfgebiet

Die Hauptgebäude sind mit Satteldach mit einer Neigung zwischen 42° und 48° auszuführen. Bei Nebengebäuden und Anbauten sind ausnahmsweise auch mit dem Hauptgebäude verbundene Pultdächer mit mindestens 10° Dachneigung zulässig.

Dachüberstände dürfen maximal 50cm betragen. Sie sind in traditioneller Weise mit Ortgangbrett und -hängebrett, sowie mit Kastengesims an der Traufe mit vorgehängter Dachrinne auszuführen.

MD1 - Dorfgebiet

Es sind die Dachformen Pultdach (PD), Flachdach (FD) und Satteldach (SD) zulässig. Die Dachneigung bei Pultdächern und Flachdächern darf maximal 15° betragen. Die Dachform Satteldach (SD) ist mit einer Dachneigung zwischen 10° und 15° zulässig.

2.4 Gestaltung der Dächer §74 Abs.1 Nr.1 LBO

MD – Dorfgebiet

Die Dacheindeckung ist nur in glatten, naturroten Ziegeln (Biberschwänze, Strangfalzziegel usw.) oder ziegelähnlichem Material zulässig.

Soweit technisch erforderlich ist für die Randbereiche der Dächer oder für Kleinflächen eine andere Dachdeckung zulässig.

Dachaufbauten:

Dachgauben sind nur als SchlepPGAuben zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebel muss mindestens 2,00m betragen. Dachaufbauten sind von Traufe und First deutlich abzurücken.

Dachaufbauten sind bis höchstens 50% der Trauflänge zulässig, die Länge der einzelnen Gauben darf 5,00m nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenlängen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht übersteigen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind unzulässig.

MD1 – Dorfgebiet

Die Dacheindeckung ist mit naturroten Ziegeln oder als extensives Gründach zulässig.

Abweichend hiervon können Vordächer oder Dächer von einfachen Gebäuden (wie Lagergebäude) mit anderen Dacheindeckungen, wie zum Beispiel als Blechdach oder mit Doppelstegplatten ausgeführt werden. Dabei soll ein außenbereichsverträglicher Farbton zur Ausführung kommen. Dieser ist mit der Gemeinde abzustimmen.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten §74 Abs.1 Nr.1 und §38 Abs.1 Nr.15 LBO

MD – Dorfgebiet

Zugänge und Zufahrten zu Wohngebäuden, sowie den Wohngebäuden zugehörigen Stellplätze und Garagen mit Zufahrt, sind wassergebunden oder dem vergleichbar wasserdurchlässig herzustellen.

Das bedeutet: Geschlossene Oberflächenbeläge, z.B. Asphalt oder Beton sind unzulässig, Platten- oder Pflasterbeläge dürfen nicht in Beton verlegt werden; sie sind mit Fugen zu versehen, die in ihrer Breite ca. 10% der durchschnittlichen Kantenlänge des Belages betragen, maximal aber 3cm.

Einzelplatten dürfen nicht größer als 0,25m² sein.

MD1 - Dorfgebiet

- a. Stellplätze für PKW sind wasserdurchlässig auszuführen. Sie dürfen nur aus versickerungsfähigen Materialien wie z.B. Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster, Dränpflaster oder Dränfugenpflaster oder als Schotterrasen hergestellt werden.
- b) Betriebliche Umgangsflächen, d.h. Hauptzufahrtsflächen zu den Gewerbegebäuden sowie Rangierflächen müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden, sofern keine wasserwirtschaftlichen Gründe dagegen sprechen. Das

anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend den Vorgaben des Landratsamts Göppingen zu entsorgen.

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

MD und MD1 - Dorfgebiet

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00m Höhe - gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche - sind nicht zulässig.

Stützmauern von mehr als 1,00m Höhe - gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche - sind nicht zulässig. Stützmauern sind nur als Ortbetonkonstruktionen in naturgrauer Farbe zulässig.

Soweit Grundstücke terrassenartig mit mehreren Stützmauern gestaltet werden, ist zwischen den Stützmauern ein Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten.

Stützmauern sind durch immergrüne Kletter- und Hängepflanzen zu begrünen.

Bei lebenden Einfriedungen darf der Abstand zur Verkehrsfläche 0,50m nicht unterschreiten.

Einfriedungen sind zulässig als

- Hecken aus Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche)
- Senkrechte Holzlattenzäune
- Maschendrahtzäune innerhalb der zugelassenen Hecken

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m über dem angrenzenden Gelände zulässig.

2.7 Antennen §74 Abs.1 Nr.4 LBO

MD und MD1 - Dorfgebiet

Für jedes Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

2.8 Werbeanlagen §74 Abs.1 Nr.2 LBO

MD und MD1 - Dorfgebiet

Bauliche und sonstige Anlagen, die dem Anbringen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig. Das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur in Form von unbeleuchteten Schildern bis zu einer Größe von 1,00m² zulässig. Grelle Farben sowie Leuchtfarben sind unzulässig.

2.9 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

3 Hinweise

3.1 Allgemeine Hinweise

Bei Neubauten kann im Einzelfall zusammen mit dem Bauvorhaben die Vorlage von örtlich aufgenommenen und anerkannten Geländeschnitten verlangt werden.

3.2 Grundwasser und Bodenschutz

Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen und das Landratsamt ist als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer ist unzulässig.

Bodenschutz

Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten.

3.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich nach geologischer Karte im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Ton-, Mergel- und Kalksteinen des Unterjuras (Numismalmergel-Formation, im Osten evtl. auch Posidonienschiefer-Formation).

Die Verwitterungstone des Unterjuras bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund, neigen oberflächennah zu saisonalen Volumenänderungen. (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und sind in Hanglage bzw. Einschnitten rutschungsanfällig. Die bituminöse Trommelgesteine („Ölschiefer“) der Posidonienschiefer-Formation neigen bei Austrocknung bzw. Überbauung teilweise zu gravierenden Baugrundhebungen in Folge von Gipskristallisation. Diese kann auch auftreten bei Wiederverwendung von Ölschiefer z.B. als Hinterfüllmaterial unter Bodenplatten.

Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 und Gründungsberatung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrendes Ingenieurbüro dringend empfohlen.

3.4 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Fundstellen entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz anzuzeigen. In diesem Falle ist die Kreisarchäologie Göppingen (07161-503180 oder 07161-5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de). 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 (gem. § 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutzgesetz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3.5 Aufzuhebende Festsetzungen

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