

Textteil zum Bebauungsplan „Unterdorf II“ - 1. Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September.2004 zuletzt geändert am 21. Dezember 2006

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (in Kraft ab 01.03.2010)

in der jeweils gültigen Fassung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1. **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. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, 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.

Flächen für den Gemeinbedarf –

a) parkbezogene Nutzungen

In diesem Bereich sind nur Nutzungen zulässig, die dem Landschaftspark dienen, zum Beispiel auch Orangieren. Vorübergehend, also nur temporär einige Wochen, dürfen auch an geeigneten Stellen Tribünen, Zelte, Garten- und Gewächshäuser, Skulpturen usw. aufgestellt werden.

b) Ensemble untere Mühle mit Scheuer

In diesem Bereich sind nur Nutzungen zulässig, die dem Ensemble untere Mühle mit Scheuer dienen. Hierzu können im Einvernehmen mit der Gemeinde auch kulturelle und gastronomische Nutzungen stattfinden.

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 entsprechend Planeinschrieb in die Nutzungsschablone festgelegt:

- die Grundflächenzahl (GRZ)

- in Teilbereichen die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt

Für Stellplätze und Stellplatzanlagen darf die nach § 17 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,8 auf 0,9 erhöht werden.

1.2 **Bauweise § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. (4) BauNVO**

Im Planbereich wird gemäß Planeinschrieb in die Nutzungsschablone die offene Bauweise (o) bzw. in Teilbereichen eine abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Für die abweichende Bauweise gilt gem. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO eine geringere als in § 5 Abs. 4 LBO vorgeschriebene Abstandsfläche, mindestens jedoch 1 m.

1.3 **Garagen und Carports § 9 Abs. (2) BauGB**

Verfahrensfreie Garagen und Carports nach § 50 Abs. 1 LBO sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Genehmigungspflichtige- bzw. kenntnisgabefähige Garagen und Carports können ausnahmsweise in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Entlang der Bundesstraße muss bei senkrechter Stellung zur Straße ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden, bei Parallelstellung ist ein Abstand von 2 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Textteil zum Bebauungsplan „Unterdorf II“ - 1. Änderung

- 1.4 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 (unterirdische Stützbauwerke) werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke in einer Breite von 0,30 m hergestellt und sind zu dulden.
- 1.5 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB**
Die öffentlichen Grünflächen dienen der Erholung und Freizeitnutzung. Sie werden mit Fuß- und Radwegen erschlossen. Das Flussbett und die Ufer des Marbachs werden naturnah umgestaltet in Zusammenhang mit den Planungen zum Hochwasserschutz. Der vorhandene nicht mehr genutzte Bahndamm wird hierfür in großen Teilen abgetragen. Der verdohlte Teil des Schinderbachs wird als offener Wiesenbach geführt, evtl. wird die Beibehaltung der Verdohlung als zusätzlichem Abfluss im Hochwasserfall genutzt.
- 1.6 Maßnahmen der Grünordnung - Pflanzbindung § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB**
Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch Obstbäume zu ersetzen. Nadelgehölze sind unzulässig.
In den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Obstbäume und heimische Laubgehölze zu pflanzen, 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.
- 1.7 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.
- 1.8 Nebenanlagen § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB**
Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.
- 1.9 Schallschutz § 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB**
An den Gebäuden im Bebauungsplangebiet sind bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm-Immissionen zu treffen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern), die für Schlafräume einen Innenschallpegel bis zu 30 dB(A) und für Wohnräume bis zu 35 dB(A) gewährleisten. Auf das Gutachten des Büros Gerlinger + Merkle vom 20.07.2004 wird verwiesen.

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. Ausnahmsweise können auch dunklere Dachfarben zugelassen werden, sofern sie sich in die Umgebung einfügen.
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.

Textteil zum Bebauungsplan „Unterdorf II“ - 1. Änderung

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

Dachaufbauten sind zulässig von höchstens 1,60 m Höhe mit mindestens 1,0 m Abstand von der Giebelseite

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

Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

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.

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

Hofflächen sind gärtnerisch anzulegen oder mit einer wassergebundenen 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, Gemeine Berberitze

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

Tote Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Lebende Einfriedigungen sind nur zulässig als Hecken aus Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche). Bei lebenden Einfriedigungen darf der Abstand zur Verkehrsfläche 0,50 m nicht unterschreiten. Wildzäune innerhalb von Hecken zulässig.

2.7 Antennen § 74 Abs. (1) Nr. 4 LBO

Mehr als eine Antenne 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 6 LBO

Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Verfahrensfreie Werbeanlagen nach § 50 Abs. 1 LBO bedürfen der Kenntnissgabe.

Werbeanlagen haben sich in die Umgebung einzufügen und dürfen nicht verunstaltend wirken.

Textteil zum Bebauungsplan „Unterdorf II“ - 1. Änderung

2.10 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.

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

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

Sofern das in den geplanten Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist, (z.B. Toilettenspülung) ist dies gemäß Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 dem Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ sowie DIN 1989 Teil 1-4 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten.

Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamtes Göppingen - Stand 04/2006- ist zu beachten.

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.

3.2 Regelungen zum Schutz des Bodens

Das „Merkblatt-Bodenschutz“ des Landratsamtes Göppingen, Umweltschutzamt vom Oktober 2009 ist zu beachten:

Textteil zum Bebauungsplan „Unterdorf II“ - 1. Änderung

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. 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 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befinden sich altlastenverdächtige Flächen. Vor Durchführung von Baumaßnahmen auf diesen Grundstücken ist zu klären, ob von evtl. Altlasten irgendwelche Gefährdungen ausgehen oder ob Gefährdungstatbestände zu beseitigen sind. Informationen zu Altlastenuntersuchungen:

Auf den Flurstücken 1460/2, 1461/3, 1461, 1461/1, 1460/6, 1460/3, 1460/4 und 1460/5 bestand eine Altablagerung von Stoffen: (Töbelesklinge, Betriebshof Fa. Steeb). Altlasten wurden bei den bisherigen Untersuchungen keine gefunden.

Auf den Flurstücken 136 und 145 bestanden ebenfalls Altablagerungen von Stoffen (Töbelesklinge). Diese Verdachtsfläche bleibt, weil auf diesen Grundstücken noch keine Untersuchungen durchgeführt wurden. Gemäß der ergänzenden orientierenden Altlastenuntersuchungen in den Verdachtsgebieten vom 27. April 2005, HPC in Harburg, aufbauend auf den Eintragungen des Altlastenkatasters des Landratsamtes Göppingen von 1994, wird auf folgendes hingewiesen:

Nach Aussage des Umweltschutzamtes im Landratsamt Göppingen sind keine Altlasten im Altlastenkataster des Landratsamtes Göppingen von 1994 im Bebauungsplangebiet Unterdorf II enthalten, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan rechtfertigen. Deshalb ist also keine Kennzeichnungspflicht für den Lageplan zum Bebauungsplan gegeben.

Die Untersuchungsergebnisse vom 27. 4. 2005, HPC, stehen jedoch für die Grundstücke 130, Aalbachstraße, Betriebshof der Fa. Steeb auf dem Flst. 14607/ 2, Töbelesklinge sowie auf dem Flst. 148, ehemalige Untere Mühle, im Gutachten von HPC allen Interessenten zur Verfügung. Auch noch folgende Baugrunduntersuchungen werden ggf. den Interessenten zur öffentlichen Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

3.5 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 Aufzuhebende Festsetzungen

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

3.7 Hausringdrainagen

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Für eine Grundwasserableitung während der Bauzeit sowie eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Gebäuden ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Textteil zum Bebauungsplan „Unterdorf II“ - 1. Änderung

Über eine Ringdrainage gefasstes Wasser ist zu versickern [Rigole]. In den Rigolen darf ausschließlich Drainagenwasser eingeleitet und versichert werden. Weitere Anschlüsse bzw. andere Herkunftsbereiche sind unzulässig. Es ist sicherzustellen, dass auch zukünftig keine Fehlanschlüsse erfolgen können. Die Rigolen sind gänzlich unterirdisch zu errichten und dürfen keine Verbindung zur Geländeoberfläche besitzen. Sie sind mit einer mindestens 30 cm stark bewachsenen Bodenschicht zu überdecken. Im Einzugsbereich der Drainageleitungen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder verwendet werden um einen Abtrag über die Drainageleitung und den Sickerschacht in das Grundwasser zu verhindern.
Es besteht kein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschoßflächen im Freispiegel.

3.8 Erdwärmesonden

Bei Erdwärmesonden ist Folgendes zu beachten:

Falls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Untergrund sulfathaltige Gesteine (Gips und Anhydrit) auftreten, sind Geländehebungen durch Volumenzunahme, bei der Umwandlung von Anhydrit in Gips und hieraus resultierende Schäden, die auch über die unmittelbare Umgebung des Bohransatzpunktes hinaus reichen können, nicht auszuschließen. Beim Erreichen von Sulfatgestein (Gipsspiegel) wird somit ein Abbruch empfohlen.

Rechberghausen, 28.06.2012


Reiner Ruf
Bürgermeister

Ausgefertigt: Rechberghausen, 20.7.2012


Reiner Ruf
Bürgermeister



Bebauungsplan „Unterdorf II“ - 1. Änderung

1. Änderung des Bebauungsplanes Unterdorf II mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB**
09.03.2006
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB**
16.03.2006
- **Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung gem. § 3 (1) BauGB**
24.03.2006 – 10.04.2006
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden an der Planaufstellung gem. § 4 (1) BauGB**
20.03.2006 – 10.04.2006
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB**
09.08.2007
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB**
21.12.2007 – 31.01.2008
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BauGB**
Schurwaldbote v. 13.12.2007
- **Erneuter Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB - 10.04.2008**
- **Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB**
02.05.2008 – 19.05.2008 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BauGB**
Schurwaldbote v. 24.04.2008
- **Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen: 21.05.2008**
- **Aufhebung des Satzungsbeschlusses am 19.8.2010**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am 25.8.2010**
- **Prüfung der Anregungen und Feststellung des Änderungsentwurfs laut Beschluss des GR am 20.1.2011**
- **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und Information/Beteiligung der Behörden vom 4.2.2011 bis 7.3.2011 je einschließlich**

Bebauungsplan „Unterdorf II“ - 1. Änderung

- Prüfung der Anregungen und Satzungsbeschluss am 17.03.2011
- Aufhebung des Satzungsbeschlusses am 29.03.2012
- Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 29.03.2012 im vereinfachten Verfahren
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 20. April 2012 bis einschließlich 28. Mai 2012
- Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen: 19.7.2012
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BauGB am 2.8.2012
- In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB am 2.8.2012

