

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Obere Gärten, 2. Änderung“

- TEXTTEIL -

Bearbeitung:

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. 12-329

Aufgestellt:

Donzdorf, den 17.11.2015

Rechtskräftig:

Rechberghausen, den 10.12.2015

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 28.06.2012
 - Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 16.10.2014
 - Durchführungsbeschluss der frühzeitigen Beteiligung 28.06.2012
 - Öffentliche Bekanntmachung des Durchführungsbeschlusses 16.10.2014
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planaufstellung vom 23.10.2014 bis 24.11.2014
 - Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss 17.09.2015
 - Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 01.10.2015
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 12.10.2015 bis 12.11.2015
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 26.11.2015
 - Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 10.12.2015
- In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 10.12.2015**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rechberghausen, den 27.11.2015



C. Dörner, Bürgermeisterin



HINWEIS

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanV 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 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) |

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 17.11.2015 des Bebauungsplans „Obere Gärten, 2. Änderung“ in Rechberghausen. Der räumliche Geltungsbereich ist schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt durch die Flurstücke 629/3 (landwirtschaftlicher Weg), 493/2, 669 (Straße), 671/7, 654 und 660.

In Erweiterung der Planzeichnung vom 08.05.1972, gefertigt vom Verbandsbauamt des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald, wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 bis § 21a BauNVO

Grundflächenzahl - GRZ §19 BauNVO

0,4 = Grundflächenzahl (**GRZ**) entsprechend Planeinschrieb.

Der im Bebauungsplan angegebene Wert für die Grundflächenzahl (**GRZ**) ist ein Maximalwert, welcher durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt sein kann.

Höhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) gem. §18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist abhängig von der Anzahl der Vollgeschosse und den Einschrieben im zeichnerischen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans „Obere Gärten“ zu entnehmen.

Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs.1 BauNVO

I (hier in römischen Zahlen) = Die Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb.

Definition der Traufhöhe:

- Bergseitige Traufhöhe: Höhe der bergseitigen Gebäudeaußenwand, senkrecht gemessen in Gebäudemitte zwischen vorhandener Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.
- Talseitige Traufhöhe: Höhe der talseitigen Gebäudeaußenwand, senkrecht gemessen in Gebäudemitte zwischen vorhandener Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Festsetzungen zu Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sind den Einschrieben im zeichnerischen Teil zu entnehmen.



= offene Bauweise *gem. § 22 Abs.2 BauNVO*
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser



= Stellung der baulichen Anlagen,
Gebäudehaupttrichtung *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*
Die Firstrichtungen der geplanten Gebäude sind parallel zu der im Plan eingetragenen Gebäudehaupttrichtung zu erstellen

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt und den Einschrieben im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.5 Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 1 BauNVO

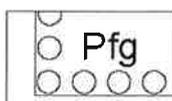
Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Anschluss an Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauNVO

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

1.7 Grünordnung

1.7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB



Die mit Pflanzgebot belegte Fläche ist mit Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste Umweltbericht in unregelmäßiger Anordnung zu versehen. Es sind heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu

verwenden. Nadelgehölze sind hiervon ausgeschlossen.

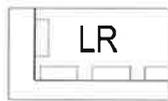
Auf dem Flurstück sind mindestens 3 Hochstämme gemäß Pflanzliste (siehe zugehöriger Umweltbericht v. Fr. Annette Tietze, Freie Garten- und Landschaftsarchitektin mit Datum 17.11.2015) zu pflanzen. Diese sind in ihren Standorten frei wählbar.

1.7.2 Sonstige grünordnerische Maßnahmen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Flachdächer (überdachte Stellplätze und Garagen) sind zu begrünen.

1.8 Fläche mit Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB



Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen gemäß zeichnerischem Teil sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig. Es bedeuten:

LR 1: Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH

LR 2: Leitungsrecht zu Gunsten der Stromnetzgesellschaft Östlicher Schurwald
(Niederspannungsfreileitung)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs.4 BauGB und §74 Abs.1 u. 7 LBO

Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung Ba-WÜ (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 17.11.2015 des Bebauungsplans „Obere Gärten, 2. Änderung“ in Rechberghausen. Der räumliche Geltungsbereich ist schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt durch die Flurstücke 629/3 (landwirtschaftlicher Weg), 493/2, 669 (Straße), 671/7, 654 und 660.

2.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude:

Zulässige Dachform ist das Satteldach (**SD**), die Darstellung des zulässigen Dachneigungsbereichs erfolgt durch Planeinschrieb (Angabe in Grad).

Überdachte Stellplätze und Garagen:

Für überdachte Stellplätze und Garagen sind zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

2.2 **Äußere Gestaltung der Gebäude** § 74 Abs. 1 Nr.1 u. Abs.3 LBO

Gestaltung der Gebäudefassaden:

Bei der Gestaltung der Gebäudefassaden sind reflektierende und schwarzfarbige Materialien, grellfarbige Kunststoffe, großflächiger glatter Beton, Platten und Materialimitationen unzulässig.

Gestaltung der Dächer:

Für die Dacheindeckung sind nur naturrote Dachziegel zulässig oder vergleichbares Material in entsprechender Farbe. Flachdächer oder geneigte Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen (bepflanzen). Dies gilt ebenfalls für Garagen und für Flachdachteile mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 10m² und einer Breite von mindestens 2m.

Soweit technisch erforderlich, ist für die Randstreifen der Flachdächer bzw. Flachdachteile eine andere Dachdeckung (z.B. Titanzinkblech) zulässig.

2.3 **Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Erschließungsflächen:

Die Befestigung der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster). Somit sind geschlossene Oberflächenbeläge wie Asphalt und Beton 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.

Unbefestigte Flächen:

Alle nichtbefestigten Flächen sind gärtnerisch mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu gestalten. Nadelgehölze sind hiervon ausgeschlossen. Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30 cm Oberboden anzulegen.

Abgrabungen und Aufschüttungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,00m Höhe – gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche – sind unzulässig.

Einfriedungen und Stützmauern

Stützmauern über 1,00m Höhe sind unzulässig. Stützmauern sind durch immergrüne Kletter- oder Hängepflanzen zu begrünen. Tote Einfriedungen sind unzulässig.

Einfriedungen sind nur zulässig als Hecken aus Laubgehölzen (z.B. Hainbuche). Die Höhe dieser Anlagen darf ein Maximum von 1,00m über angrenzendem Niveau nicht überschreiten. Der Abstand zur Verkehrsfläche darf 0,50m nicht unterschreiten. Wildzäune innerhalb der Hecken sind unzulässig.

2.4 **Antennen** § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

3 HINWEISE

3.1 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 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 Denkmalschutz-behörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 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 Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3.2 Wasserwirtschaft

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen und dem Landratsamt 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.



Direkt im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Wasserschutzgebiet Zone III „Ödachsee-Rechberghausen“, WSG-Nr-Amt 117039.

Abb. Wasserschutzgebiet, Quelle: amtliche Geobasisdaten LGL BW, Abrufdatum 06.08.2015

3.3 Dachflächen- und Fassadengestaltung

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben. (§ 3 Abs. 6 BauVorIVO)

3.4 Bodenschutz

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

3.5 Geologie

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Erschließung

Die Erschließung des Flurstücks 666 erfolgt über die Fortführung der Straße „Hopfengärten“. Die Mindestbreite der Fortführung beträgt ca. 2,90m. Die Erschließungssituation ist demnach beengt, kann jedoch für dieses einzelne Grundstück als ausreichend betrachtet werden. Eine Wendemöglichkeit ist auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Die Erschließungssituation kann nach Abstimmung mit den Eigentümern des Flurstücks 671/7 (Hopfengärten 13) verbessert werden.

3.7 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Obere Gärten, 2. Änderung“ treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.