

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 13 BAUGB

„Ödachstraße, 2. Änderung bei Flst. 509/11“

- 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. 12-330

Aufgestellt:

Donzdorf, den 23.08.2013

Rechtskräftig:

Rechberghausen, den

Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes** gem. § 2 (1) BauGB
am 21.02.2013
- **Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses** gem. § 2 (1) BauGB
am 27.03.2013 Mitteilungsblatt Nr. 13 / 2013 (13.KW)
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht durchgeführt -
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung** gem. § 3 (2) BauGB
vom 08.04.2013 bis zum 08.05.2013 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht** gemäß § 3 (2) BauGB
am 27.03.2013 Mitteilungsblatt Nr. 13 / 2013 (13.KW)
- **Als Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen
am 24.10.2013
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung** gemäß § 10 (3) BauGB
am 07.11.2013 Mitteilungsblatt Nr. 45/2013
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich** gemäß § 10(3) BauGB
am 07.11.2013


R. Ruf, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Rechberghausen, den 25.10.2013


R. Ruf, Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

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

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010

Veröffentlicht am 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

In Ergänzung der Planzeichnung vom 01.08.1969, geändert am 27.01.1994, wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

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

Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen nach § 3 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 3 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 Abs.2 BauNVO

Grundflächenzahl - GRZ §19 BauNVO

0,3 = 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.

Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs.1 BauNVO

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

1.3 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 22 BauNVO



=

offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO

zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

1.5 Nebenanlagen § 14 Abs.(1) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs.(1) BauNVO in Form von Gebäuden sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und überdachte Stellplätze. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - auch als Grenzbauten - zulässig. Der Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 4,50m betragen.

1.6 Stellplätze und Garagen § 12 Abs.(1) BauNVO

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

2 Örtliche Bauvorschriften Allgemeines

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

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 auch flach geneigte Dächer bis minimal 10° sowie Flachdächer zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude § 74 Abs. 1 Nr.1 u. Abs.3 Nr.2 LBO

Hauptgebäude:

Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.

Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.

Alle baulichen Anlagen:

Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.

Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.

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).

Unbefestigte Flächen:

Alle nichtbefestigten Flächen sind gärtnerisch mit standort-heimischen Pflanzen zu gestalten. Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30 cm Oberboden anzulegen.

Einfriedungen und Stützmauern

Tote Einfriedigungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von **1,0 m** nicht überschreiten. Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen Sträucher und Hecken eine Gesamthöhe von **1,5 m** nicht überschreiten.

Die endgültige Höhe in Folge von geplanten selbstständigen Stützmauern ist den Baugenehmigungsunterlagen in Lageplan und Schnitt darzustellen.

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 Denkmalschutzbehörde 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 Grundwasserfreilegung

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.

3.3 Dachflächen- und Fassadengestaltung

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

3.3 Geologie

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

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Arietenkalk-Formation (Unterer Unterjura), einer Wechselfolge von Kalsteinbänken mit pyritführenden Tonmergelsteinlagen, welche von geringmächtigem Hangschutt bedeckt sind. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Gegebenenfalls sollte wegen möglicher Verschlechterung der Baugrundeigenschaften auf eine Versickerung verzichtet werden. Grund- und Schichtwasser in pyrithaltigen Gesteinen können sulfathaltig und daher betonangreifend sein.

Die verwitterten Gesteine der Arietenkalk-Formation bilden einen uneinheitlichen, teilweise setzungsfähigen Baugrund, neigen zu saisonalen Volumenänderungen und können in Ein- und Anschnitten rutschanfällig sein. Im obersten Abschnitt der Arietenkalk-Formation (im Grenzbereich zur überlagernden Obtususton-Formation) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Trommelgesteinen („Ölschiefer“) zu rechnen. Letztere neigen bei Austrocknung bzw. Überbauung zu Baugrundhebungen in Folge von Gipskristallisation und sollten beim Antreffen durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden daher empfohlen.

3.6 Aufzuhebende Festsetzungen

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