

## BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“

### TEXTTEIL

#### Verfahrensvermerke 4. Änderung

- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB**  
am 13.02.2014
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB**  
am 17.07.2014 Mitteilungsblatt Nr. 29
- **Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung gem. § 3 (1) BauGB**  
von 28.07.2014 bis 28.08.2014 (je einschließlich)  
Bekanntmachung am 17.07.2014 Mitteilungsblatt Nr. 29
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden an der Planaufstellung gem. § 4 (1) BauGB**  
am 15.07.2014
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB**  
am 24.03.2015
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB**  
von 20.04.2015 bis 20. Mai 2015 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BauGB**  
am 09.04.2015 - Mitteilungsblatt Nr. 15
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB**  
am 9.7.2015
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB**  
von 3.8.2015 bis 3.9.2015 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht gemäß § 3 (2) BauGB**  
am 23.7.2015 - Mitteilungsblatt Nr. 30
- **Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen**  
am 28.1.2016
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 (3) BauGB**  
am 11.2.2016 – Mitteilungsblatt Nr. 6
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB**  
am 11.2.2016



\_\_\_\_\_  
Claudia Dörner, Bürgermeisterin

#### **Ausfertigungsvermerk**

Dieser Bebauungsplan wird hiermit  
ausgefertigt:

Rechberghausen, den 29.1.2016



\_\_\_\_\_  
Claudia Dörner, Bürgermeisterin



## **BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“**

### **TEXTTEIL**

#### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des  
Gesetzes vom 11.06.2013

Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014  
(in Kraft ab 01.03.2015)

in der jeweils gültigen Fassung

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

##### **1.1 Bauliche Nutzung**

###### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO**

Siehe Einschrieb im Plan. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.

###### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 a BauNVO**

Siehe Einschrieb im Plan.

###### **1.1.3 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Siehe Einschrieb im Plan.

##### **1.2 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO**

Siehe Einschrieb im Plan.

###### **1.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB**

Offene Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

##### **1.3 Verkaufsflächen, Handelsbetriebe, Lagerflächen und Vergnügungsstätten**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB § 15 Abs.1 BauNVO; § 1 Abs. 5 i.V.m.**

**§ 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO**

Verkaufsflächen, Handels- und Vertriebsbetriebe sowie Lagerhallen oder Lagerflächen sind nur zulässig im Zusammenhang mit einem überwiegenden Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb.

Auf Grund § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken oder Spielhallen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

##### **1.4 Pflanzgebote und Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Zur Einbindung werden Feldgehölzstreifen angelegt (Pfg 1 und Pfg 2). Die Anpflanzungen sind in der Artenzusammensetzung abwechslungsreich und mit unterschiedlichem Höhengestaltung auszuführen. Es sind nur gebietsheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenauswahlliste des Umweltberichts zu verwenden.

## BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“

### TEXTTEIL

Auf die Kennzeichnung und Skizze des Planteils wird verwiesen.

Die Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, auch Stellplätze sind innerhalb der Grünflächen unzulässig.

Bei der Anlegung von Stellplätzen ist mindestens nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

#### **1.5 Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte zugunsten des Erschließungsträgers dienen dem Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung hat an der Robert-Bosch-Straße bzw. an der Straße „Am Desenbach“ zu erfolgen. Das südlichere Grundstück ist über das Grundstück Flst. 1138/2 (Am Desenbach 18) an die Wasserversorgung anzuschließen. Dasselbe gilt für Leitungen anderer Erschließungsträger (z.B. Post, Stromversorgung und Gasversorgung).

#### **1.6 Sichtflächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Die Sichtflächen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benützung freigehalten werden. Dies gilt nicht für Umzäunungen, Anpflanzungen und Einfriedungen, die nicht mehr als 0,70 m über die Straßenhöhe hinausragen.

#### **1.7 Anschluss an Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

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

#### **1.8 Heizung § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**

Für die Erzeugung von Heizungs- und Prozesswärme dürfen flüssige oder feste Brennstoffe nicht verbrannt werden. Ausnahmsweise kann z.B. bei Holzverarbeitenden Betrieben Abfallholz aus eigener Produktion verbrannt werden. Gas- und Stromversorgung sind vorhanden.

#### **1.9 Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Die bisherige Entwässerung ist im Mischsystem realisiert. Bei neu zu bebauenden Grundstücken soll die Entwässerung grundsätzlich im modifizierten Mischsystem erfolgen.

Dachflächenwasser ist in den offenen Graben zur Versickerung einzuleiten.

Überschüssiges unbelastetes Regenwasser aus den versickerungsfähig befestigten Flächen ist in die privaten Grünflächen zu entwässern. Ausgenommen hiervon sind Flächen,

## BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“

### TEXTTEIL

die betriebsbedingt oder auf Grund anderer Vorschriften eine Regenwasserbehandlung (z.B. über Abscheideanlage) oder einen Kanalanschluss erfordern.

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

Bei allen Neubauf lächen und wo möglich auch im Altbestand sind Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu ergreifen.

Hierzu stehen die Komponenten Versickerung, Verdunstung und Speicherung in Kombination mit Nutzung und / oder gedrosselter Ableitung zur Verfügung.

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.

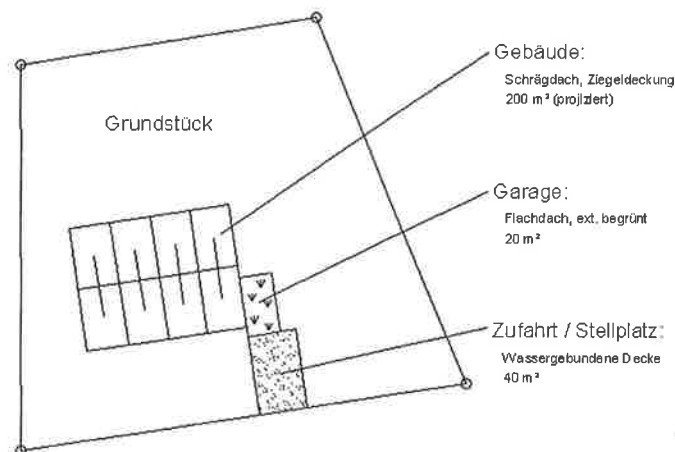
Bei Speicherung und gedrosselter Ableitung gilt dieser Nachweis als erbracht, wenn pro Quadratmeter  $A_u$  [„undurchlässig befestigte Fläche“] zur Zwischenspeicherung ein Retentionsvolumen von 15 l bereitgestellt wird. Der Drosselabfluss aus dem Speicher errechnet sich wie o.a. zu  $Q_{dr} [l/s] = A_u [m^2] * 12,5 * 10^{-4} l/(s*m^2)$ .

#### Erläuterungen und Anwendung der Formel:

Soweit eine vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken nicht stattfinden kann, ist lt. Bebauungsplan ein Drosselabfluß aus den Grundstücken nachzuweisen (in den Kanal), welcher dem natürlichen Oberflächenabfluß von 12,5 l/(s\*ha) entspricht. Zur Zwischenspeicherung des Wassers ist dann ein Speichervolumen erforderlich, welches auf ein 2-jährliches Regenereignis zu bemessen ist. Der zulässige Drosselabfluß ergibt sich aus der befestigten Fläche; das Speichervolumen kann z.B. über eine Simulationsberechnung mit Regenreihen ermittelt werden, oder über eine Listenrechnung für verschiedene Regendauern und zugehörige Regenspende. Zur Vereinfachung kann alternativ der im Bebauungsplan festgelegte spezifische Werte für das Speichervolumen (wiederum in Abhängigkeit von der befestigten Fläche) herangezogen werden.

Im folgenden ist die Ermittlung der maßgeblichen Fläche („undurchlässig befestigte Fläche  $A_u$ “) beschrieben, die Ermittlung des zulässigen Drosselabflusses, und die vereinfachte Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens:

#### Skizze (Beispielgrundstück):



#### Berechnung der undurchlässig befestigten Fläche $A_u$ :

Es kommt nicht das gesamte Regenwasser zum Abfluß, welches auf die in der Skizze angegebenen Flächen fällt. (Beispiel Gründach: Ein Großteil des Niederschlags verdunstet. Beispiel Wassergebundene Decke: Ein Teil des Niederschlags versickert bzw. verdunstet.) Um dies

## BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“

### TEXTTEIL

zu berücksichtigen, werden die tatsächlichen Flächen mit einem Abflußbeiwert ( $\psi$ ) abgemindert. Der Abflußbeiwert gibt den Anteil des Niederschlags an, welcher an der Oberfläche abfließt, er ist wie folgt anzusetzen:

Schrägdach mit Ziegel- / Betondeckung; Folienflachdach	$\psi = 0,9$
Flachdach mit Kiesschüttung	$\psi = 0,6$
Gründach, extensiv, Substratstärke 6 – 30 cm	$\psi = 0,3$
Gründach, intensiv, Substratstärke > 30 cm	$\psi = 0$
Asphalt, Beton, Plattenbeläge mit dichten Fugen	$\psi = 0,8$
Natursteinpflaster	$\psi = 0,7$
Verbundpflaster	$\psi = 0,5$
Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergeb. Decke	$\psi = 0,4$
Schotterrasen, Kies- oder Splittdecken	$\psi = 0,3$
Porenpflaster, Splittfugenpflaster	$\psi = 0,2$

Für das Beispielgrundstück errechnet sich die „undurchlässig befestigte Fläche“  $A_u$  damit wie folgt:

Beschreibung	Fläche (mit Anschluß an den Kanal)	Abflußbeiwert	Undurchlässig befestigte Fläche
	$A_{red}$	$\psi [-]$	$A_u = A_{red} \cdot \psi$
Gebäude	200 m <sup>2</sup>	0,3	60 m <sup>2</sup>
Garage	20 m <sup>2</sup>	0,3	6 m <sup>2</sup>
Zufahrt / Stellplatz	40 m <sup>2</sup>	0,4	16 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b><math>\Sigma A_u =</math></b>	<b>82 m<sup>2</sup></b>

**Zulässiger Drosselabfluß** vom dargestellten Beispielgrundstück:

Der zulässige Drosselabfluß gibt an, wieviel Wasser (pro Zeiteinheit) in die Kanalisation abgeleitet werden darf. Er ist unmittelbar von der undurchlässig befestigten Fläche  $A_u$  abhängig. Er berechnet sich über die im Bebauungsplan angegebene Formel  $Q_{dr} [l/s] = A_u [m^2] \cdot 12,5 \cdot 10^{-4} l/(s \cdot m^2)$  für das Beispielgrundstück wie folgt:

$$\begin{aligned}
 Q_{dr} [l/s] &= A_u [m^2] \cdot 12,5 \cdot 10^{-4} l/(s \cdot m^2) \\
 &= 82 \text{ m}^2 \cdot 12,5 \cdot 10^{-4} l/(s \cdot m^2) \\
 &= \underline{0,103 \text{ l/s}}
 \end{aligned}$$

**Speichervolumen:**

Der errechnete Drosselabfluß und das Speichervolumen (z.B. gedrosselt leerlaufendes Volumen einer Retentionszisterne oder gedrosselt leerlaufendes Volumen eines (Erd-) Beckens bzw. einer Mulde) müssen aufeinander abgestimmt sein, um die geforderte Überlaufhäufigkeit von  $n = 0,5$  (zweijährliches Regenereignis) zu erreichen.

Vereinfacht kann diese Beziehung lt. Bebauungsplan über ein spezifisches Volumen von 15 l pro Quadratmeter  $A_u$  hergestellt werden. Für das Beispielgrundstück ergibt sich ein erforderliches Retentionsvolumen von

$$\begin{aligned}
 V_{Ret} [l] &= A_u [m^2] \cdot 15 \text{ l/m}^2 \\
 &= 82 \text{ m}^2 \cdot 15 \text{ l/m}^2 \\
 &= \underline{1.230 \text{ l}}
 \end{aligned}$$

### 1.10 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 74 LBO)

### 2.1 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

### 2.2 Dachbegrünung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dächer jeglicher Dachform sind extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 20 cm zu begrünen (bepflanzen). Die Dachbegrünung darf auch bei Solarnutzung nicht entfallen.

## BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“

### TEXTTEIL

#### **2.3 Gestaltung der Gebäudefassaden § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Bei der Gestaltung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien unzulässig:

- reflektierende
- grellfarbige Kunststoffe
- Platten
- schwarzfarbige
- großflächiger, glatter Beton
- Materialimitationen.

#### **2.4 Abgrabungen, Aufschüttungen, Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe - gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche - sind nicht zulässig. Entlang der Verkehrsflächen ist talseitig (zwischen Verkehrsfläche und Gebäude) vom Grundstückseigentümer bis Straßenniveau ab- bzw. anzuböschten.

Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen Laubpflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig, deren Höhe max. 0,80 m über angrenzendem Niveau nicht überschreiten darf. Der Abstand zur Verkehrsfläche darf 0,50 m nicht unterschreiten. Wildzäune innerhalb der Hecken sind zulässig.

#### **2.5 Befestigte Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Die befestigten Flächen sind als wasserdurchlässiger Belag herzustellen. Als Notüberlauf ist eine offene Regenwasserableitung, z.B. über eine Pflasterrinne, in die private Grünfläche sicherzustellen. Falls der Einleitung wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen ist erforderlichenfalls ein undurchlässiger Belag sowie vor der Versickerung eine Abscheideanlage zu erstellen. Sollte dies nicht möglich sein muss die Einleitung in den Mischwasserkanal erfolgen.

#### **2.5 Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**

Auf jedem Gebäude ist für Rundfunk oder Fernsehen höchstens eine Antenne zulässig.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Kreisarchäologie:**

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Von Seiten der Kreisarchäologie Göppingen bestehen deshalb keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“

### TEXTTEIL

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

#### **3.2 Forst:**

Der Baumbestand auf dem Nachbargrundstück Flurstück-Nr. 1135/3 ist als Wald einzustufen. Der Waldabstand von Gebäuden beträgt etwa 20 m und unterschreitet den nach § 4 Abs.3 Landesbauordnung geforderten Mindestwaldabstand.

Durch die Wind abgewandte Lage sowie das tiefere Geländeniveau des Waldes können die Bedenken gegen eine Unterschreitung des Waldabstandes zurückgestellt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Haftungsverzichtserklärung von den Eigentümern der zu bebauenden Grundstücke mit Eintragung im Grundbuch zu übernehmen.

#### **3.3 Geotechnik:**

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 und Gründungsberatung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

### **4. Aufzuhebende Festsetzungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehende bauliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

Gefertigt:

Rechberghausen, den 11.01.2016

  
Claudia Dörner  
Bürgermeisterin

