

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Rappenäcker-Ebene, 9. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- **Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010** (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000** (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Sattel- und Walmdächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,5 m über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p>Dachdeckung und Fassaden</p> <p><u>Hauptgebäude</u></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u></p> <p>Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 10° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p> <p><u>Fassaden</u></p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nicht zulässig.</p>
--	---

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>private Erschließungsflächen</p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Drainpflaster oder Rasenpflaster).</p>
	<p>Einfriedigungen und Stützmauern</p> <p>Nicht eingegrünte Einfriedigungen wie Mauern und Zäune, sowie Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig.</p> <p>Zwischen den privaten Grundstücken sind Mauern bzw. Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m (auf das bestehende Gelände bezogen) zulässig.</p>
	<p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p>

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.
--	---

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der Baugrenzen nur bis maximal 0,75 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p> <p>Anfallender Erdaushub hat (getrennt nach Ober- und Unterboden) nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.</p>
--	--

5. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Zisternen</p> <p>Für jedes Gebäude ist eine Zweikammerzisterne zur Rückhaltung sowie zur Nutzung des Niederschlagswassers (z.B. zur Gartenbewässerung) herzustellen.</p> <p>Das Rückhaltevolumen muss 2,0 m³ betragen. Das anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in die Zisterne zu leiten. Der Überlauf der Rückhalteinlage ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Rappenäcker-Ebene, 9. Änderung“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rappenäcker-Ebene, 9. Änderung“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. 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.

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.

2. Standorte von ehemaligen Gewächshäusern gelten grundsätzlich als Verdachtsflächen, wenn diese mit sogenannten Boden- oder Grundbeeten betrieben worden sind. Flächen von Gewächshäusern, die mit Tischbeeten oder Stellagen ausgestattet waren, sind dagegen in der Regel unbedenklich, da hier meist kein direkter stofflicher Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den anstehenden Boden stattgefunden hat. Sofern ein Gewächshausstandort nach Voruntersuchungen als verdächtig eingestuft wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Oberbodenuntersuchung durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Landratsamt vorzunehmen.

Erfahrungsgemäß können Bodenverunreinigungen, die vom Gewächshausbetrieb herrühren, durch einen Bodenaustausch bzw. durch abfallgerechte Entsorgung des belasteten Materials im Zuge des Baugrubenaushubs beseitigt werden, so dass nach einer Sanierung eine Gefährdung für die Gesundheit von Menschen ausgeschlossen werden kann.

3. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

4. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

5. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Obtususton-Formation (Unterjura).
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen 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.
6. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.
7. Im Falle eines Gebäudeabbruchs sollte bei Vorhandensein von Fledermäusen und/oder Vögeln (z.B. Schwalbennester) mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Göppingen Kontakt aufgenommen werden. Generell gilt: Nistmöglichkeiten sollten nach Möglichkeit bei Wegfall durch Bebauung zeitnah ersetzt oder im Falle von Nistkästen diese umgehängt werden.

„Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“ (BNatSchG)