

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Weilenberger Hof III“ (nach § 74 LBO)

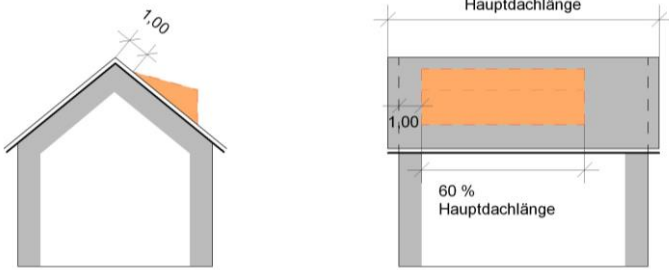
Rechtsgrundlagen:

- **Die Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- **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)

	Dachform und Dachneigung Siehe Nutzungsschablone <u>Hauptgebäude</u> Doppelhäuser sind mit einheitlicher Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung auszuführen. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 sind Pultdächer am Gebietsrand mit der niedrigen Gebäudeseite auf der den öffentlichen Grünflächen zugewandten Grundstücksseite auszuführen. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern die Neigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen. Bei Flachdächern 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.
	Dachdeckung und Dachbegrünung <u>Alle baulichen Anlagen</u> Es sind nur rote, rotbraune bis braune sowie graue bis anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Bei Flachdächern ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.
	Dachaufbauten Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).

	 Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.
--	--

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

	Einfriedungen und Stützmauern Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zu öffentlichen Grünflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen. Entlang öffentlicher Verkehrswege ist mit Ausnahme von straßenbegleitenden Gehwegen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher als Grünfläche anzulegen ist.
	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z. B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig. Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.
--	---

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

	Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen. Je 1,0 m² versiegelter Dachfläche sind mindestens 30 l Stauvolumen herzustellen.
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Weilenberger Hof III“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weilenberger Hof III“

1. Denkmalpflege: Der Einzelfund eines jungsteinzeitlichen Steinbeils unweit des Charlottensees könnte auf eine neolithische Siedlungsstelle hinweisen, die sich nach Norden bis in den Bereich des Plangebietes erstreckt. Das Vorhandensein weiterer archäologischer Funde und Befunde – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG – ist daher möglich.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Daher ist die Kreisarchäologie Göppingen Landratsamt Göppingen – Kulturamt / Kreisarchäologie - Schloß Filseck – Herrn Dr. Reinhard Rademacher (r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) rechtzeitig über anfallende Erdarbeiten zu informieren, damit diese baubegleitend überwacht werden können.

Treten im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz 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. 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 abzuschieben. 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.

3. 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).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.