



**Gemeinde  
Wäschenbeuren**

Kreis: Göppingen  
Gemeinde: Wäschenbeuren  
Gemarkung: Wäschenbeuren

# **BEBAUUNGSPLAN**

UND

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **„Heubeund III“**

**- TEXTTEIL -**

**Entwurf:**

**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. [vtg.straub@t-online.de](mailto:vtg.straub@t-online.de)

**VTG Projekt Nr. 11-084**

**Aufgestellt:**

Donzdorf, den 16.12.2011

**Rechtskräftig:**

Wäschenbeuren, den 23.02.2012



## Verfahrensvermerke

- **Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes** *gem. § 2 Abs. 1 BauGB*  
am 07.07.2011
- **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** *gem. § 2 Abs. 1 BauGB*  
am 14.07.2011 Mitteilungsblatt Nr. 28
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung** *gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB*  
vom 04.10.2011 bis zum 04.11.2011 (je einschließlich)  
Bekanntmachung am 29.09.2011 Mitteilungsblatt Nr. 39
- **Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss**  
*gem. § 3 Abs. 2 BauGB*  
am 08.12.2011
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** *gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB*  
vom 02.01.2012 bis zum 03.02.2012 (je einschließlich)
- **Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht** *gem. § 3 Abs. 2 BauGB*  
am 15.12.2011 Mitteilungsblatt Nr. 50
- **Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen**  
am 15.02.2012
- **Öffentliche Bekanntmachung der Satzung** *gem. § 10 Abs. 3 BauGB*  
am 23.02.2012 Mitteilungsblatt Nr. 08
- **In Kraft getreten und rechtsverbindlich** *gem. § 10 Abs. 3 BauGB*  
am 23.02.2012

---

Karl Vesenmaier, Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk:**

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Wäschenbeuren, den 16.02.2012

---

Karl Vesenmaier, Bürgermeister



## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004**

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) vom 05.03.2010**

veröffentlicht am 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358)



## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 BauGB und BauNVO

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

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA** § 4 BauNVO

##### **Zulässige Nutzungen:**

Sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO.

##### **Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauGB:**

Sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **Zahl der Wohneinheiten:**

Im Planbereich der Nutzungsfestsetzung **WA 1** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf max. 3 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO

#### **1.2.1 Grundflächenzahl** §19 BauNVO

**0,35** = 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.

#### **1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse** § 20 Abs.1 BauNVO

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

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für das Dachgeschoß zulässig, sofern die Gebäudehöhen nach Pkt. 1.2.3 eingehalten werden (vgl. hierzu § 16 Abs. 6 BauNVO).



### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen** § 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO

Die eingetragenen Bezugshöhen (**BZH**) gemäß Planeinschrieb sind absolute Werte in m ü. NN.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. **FH** = maximale Firsthöhe und max. **TH** = maximale Traufhöhe) beziehen sich immer auf die eingetragenen Bezugshöhen (**BZH**).

Als Firsthöhe (**FH**) gilt das Maß gemessen von der Bezugsebene (**BZH**) bis Oberkante First bei Satteldächern, sowie zum höchsten Punkt der Dachfläche bei Pultdächern.

Als Trauflinie (**TH**) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das Maß wird gemessen von der Bezugsebene (**BZH**) bis zur Trauflinie.

#### Festsetzungen Bereich Allgemeines Wohngebiet – **WA 1:**

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Dachform Satteldach (**SD**):
  - Firsthöhe (**FH**) maximal **9,00 m**
  - Traufhöhe (**TH**) maximal **6,10 m**.
- Dachform Pultdach (**PD**):
  - Firsthöhe (**FH**) maximal **8,00 m**
  - Traufhöhe (**TH**) maximal **6,10 m**.

#### Festsetzungen Bereich Allgemeines Wohngebiet – **WA 2:**

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

- Dachform Satteldach (**SD**):
  - Firsthöhe (**FH**) maximal **10,00 m**
  - Traufhöhe (**TH**) maximal **6,50 m**.
- Dachform Pultdach (**PD**):
  - Firsthöhe (**FH**) maximal **8,50 m**
  - Traufhöhe (**TH**) maximal **6,50 m**.



**Hinweis:** Die **BZH** stellt zugleich auch eine Empfehlung für die Erdgeschoßfußbodenhöhen (**EFH**) dar. Bei Unterschreitung der **BZH** mit der **EFH** ist auf eine ausreichende Entwässerung mit Anschluss des Untergeschosses an den öffentlichen Kanal zu achten. Abweichungen der **EFH** von der **BZH** haben keinen Einfluss auf die über der **BZH** festgesetzte Gebäudehöhe.

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

**O** = offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO



= offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO  
zulässig sind nur Einzelhäuser

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

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

Vorbauten nach § 23 Abs. 3 BauNVO, § 5 Abs. 6 Ziff.1+2 LBO:

Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Ziff.1 +2 LBO (z.B. Eingangsvorbauten, Erker oder Wintergärten) dürfen die Baugrenze bis max. 1,5 m überschreiten.

### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

### **1.6 Nebenanlagen** § 14 Abs.(1) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs.(1) BauNVO in Form von Gebäuden sind bis zu einem umbauten Raum von **20 m<sup>3</sup>** innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Werden diese Nebenanlagen parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von **2,0 m** einzuhalten.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs.(1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einfriedigungen werden unter den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

### **1.7 Flächen für Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind mit offenporigen Belägen anzulegen und sind darüber hinaus auch im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

### **1.8 Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Leitlinie für die Ausführungsplanung.

### **1.9 Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf Grundstücken > 400 m<sup>2</sup> sind grundsätzlich mindestens 2 Laub- oder Obstbäume entsprechend der Artenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltene Bäume können hierbei angerechnet werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baumstandorte können vom dargestellten Standort bis zu 3 m verschoben werden.

#### Es bedeuten:

- pfg 1** Anpflanzen von mittel- bis kleinkronigen Laubbäumen.
- pfg 2** Anpflanzen von mittelkronigen Laubbäumen.
- pfg 3** Die belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die zu bepflanzende Fläche ist in Form eines 80 cm hohen Erdwalls zu profilieren.



Sämtliche Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern sind extensiv zu begrünen.

Für sämtliche Pflanzungen sind gemäß der im Folgenden dargestellten Auswahlliste und den Vorgaben des Grünordnungsplanes heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist **nicht** zulässig.

### **Pflanzenauswahlliste**

Für die Anpflanzung der abgestuften Gehölzpflanzungen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern in den Gärten und hauptsächlich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird im Folgenden ein Gehölzsortiment vorgeschlagen, das dort verwendet werden soll. Diese Arten sind dem Heft „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der LfU (heute: LUBW) entnommen.<sup>1</sup> Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen zur freien Landschaft hin bevorzugt neben der Pflanzung von **Obstbaumhochstämmen** geeigneter Sorten verwendet werden sollen.

<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Hinweis</u>
<b>Feld-Ahorn</b>	<b><i>Acer campestre</i></b>	
<b>Spitz-Ahorn</b>	<b><i>Acer platanoides</i></b>	(bevorzugt als Einzelbaum)
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	
<b>Hänge-Birke</b>	<b><i>Betula pendula</i></b>	(bevorzugt als Einzelbaum)
<b>Hainbuche</b>	<b><i>Carpinus betulus</i></b>	
<b>Roter Hartriegel</b>	<b><i>Cornus sanguinea</i></b>	
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<b><i>Corylus avellana</i></b>	
Zweigfelliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
<b>Gewöhnl. Pfaffenhütchen</b>	<b><i>Euonymus europaeus</i></b>	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b><i>Ligustrum vulgare</i></b>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b><i>Prunus avium</i></b>	(bevorzugt in Einzelstellung)

<sup>1</sup> Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Ba-Wü.: Das richtige Grün am richtigen Ort; Naturschutz-Praxis, Fachdienst Naturschutz, Landschaftspflege 1, Karlsruhe



Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
<b>Schlehe</b>	<b><i>Prunus spinosa</i></b>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b><i>Rosa canina</i></b>
<b>Wein-Rose</b>	<b><i>Rosa rubiginosa</i></b>
<b>Silber-Weide</b>	<b><i>Salix alba</i></b>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
<b>Schwarzer Holunder</b>	<b><i>Sambucus nigra</i></b>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
<b>Winter-Linde</b>	<b><i>Tilia cordata</i></b>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
<b>Wolliger Schneeball</b>	<b><i>Viburnum lantana</i></b>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## **1.10 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind, soweit möglich, dauerhaft zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920 zu schützen.

Zu einem späteren Zeitpunkt notwendiger Schnitt bzw. Auslichten ist fach- und artengerecht durchzuführen. Bei Abgang der Bäume ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Hierbei gelten entsprechend die Vorgaben gemäß Gliederungspunkt 1.9 dieses Textteils, sowie die Vorgaben des Umweltberichts.



### **1.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

*§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB bzw. § 126 Abs.2 BauGB*

Für den Ausbau der Verkehrsflächen ist die Anlage der notwendigen Böschungsflächen im Zuge der Erschließung erfolgt.

Die erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt in der Regel 1 : 2.

Ein Rückbau oder eine Neigungserhöhung im Bereich der Straßenböschungen ist nicht zulässig

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen (Randeinfassungen) sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

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

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, **nicht** zulässig.

**LR 1:** Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde

**LR 2:** Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde Wäschenbeuren und der jeweiligen Versorgungsträger.



## **2 Örtliche Bauvorschriften Allgemeines Wohngebiet**

§ 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 sind Satteldach (**SD**) oder Pultdach (**PD**), die Darstellung des zulässigen Dachneigung erfolgt durch Planeinschrieb (Angabe Ober- und Untergrenze in Grad).

Dachgauben u. Zwerchgiebel:

Sind nur in Sattel- oder Kastenform zulässig, pro Dachfläche ist eine Dachgaube mit einer maximalen Breite von **5,00 m** zulässig.

Als Ausnahme sind 2 Dachgauben zulässig, sofern die Breite der einzelnen Gauben **2,50 m** nicht überschreitet. Hierbei muss die Dachform einheitlich gewählt werden.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang **1,50 m**
- vom First **0,50 m**

Garagen u. Carports:

wahlweise begrüntes Flach- oder flachgeneigtes Pultdach  
(Neigung bis maximal **11°**)

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

Dachflächen:

Bei den geneigten Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung, sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung.



Flachgeneigte Dächer bis 11° (Garagen und Carports), sowie Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 8 cm betragen.

Bei Carports können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

Außenwandflächen:

Unzulässig sind auffallend grelle und dunkle Farben, sowie reflektierende Materialien. Besonders empfohlen werden Rankgerüste für Fassadenbegrünung, insbesondere für großflächige fensterlose Fassadenteile.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind im Fassadenbereich unzulässig.

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

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von 0,90 m aufweisen.

### **2.4 Anlegen von privaten Stellplätzen** § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Wegen der beengten Verkehrssituation sind pro Wohneinheit 1,5 private Stellplätze zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

### **2.5 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze**

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die nichtüberbaubaren Flächen sind gärtnerisch mit überwiegend standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30 cm Oberboden anzulegen. Dazu kann der im Baugebiet anfallende Oberboden verwendet werden.

Die Befestigung der Pkw-Stellplätze und der Garagenzufahrten ist mit sickerfähigem Belag auszuführen.



Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

## **2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr. 3 u. § 10 Nr.1,2,3 LBO*

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des vorhandenen Geländes sind bis max. 1,0 m zugelassen. Maßgebliche Bezugsebene ist das Bestandsgelände nach Abschluss der Erschließungsarbeiten.

An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände der Nachbargrundstücke vorzunehmen.

Die endgültige Höhenlage nicht überbauter Grundstücksflächen in Folge von geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen ist den Baugenehmigungsunterlagen in Lageplan und Schnitt darzustellen.

## **2.7 Einfriedigungen und Stützmauern** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Entlang öffentlicher Flächen sind als Einfriedigungen nur Hecken oder beidseitig eingewachsene Knüpf- oder Holzzäune zulässig.

Die Auswahl der Hecken und Sträuchern ist aus der beigefügten Pflanzliste (Gliederungspunkt 1.9) zu treffen.

Einfriedigungen aller Art und selbstständige Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei geschnittenen Hecken ist Außenseite maßgebend, dies ist bei der Pflanzung zu beachten.

Tote Einfriedigungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,8 m, Hecken und Sträucher eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind deren Höhenlage nach Vollausbau als unterer Bezugspunkt heran zu ziehen.



Die endgültige Höhenlage nicht überbauter Grundstücksflächen in Folge von geplanten selbstständigen Stützmauern ist den Baugenehmigungsunterlagen in Lageplan und Schnitt darzustellen.

## **2.8 Niederspannungsfreileitungen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO und § 50 Abs. 3 TKG*

Niederspannungsfreileitungen, insbesondere Telefon und Breitbandkabel sind nicht zulässig.

## **2.9 Verkaufsautomaten** § 74 Abs. 1 Nr.2 LBO

Die Anbringung von Verkaufsautomaten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.



**3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs.6 BauGB**

**Schutz des Bodens**

(1) Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen (§ 1 a Abs. 1 BauGB, § 4 BodSchG) Ober- und Unterboden sind getrennt aus - und wieder einzubauen.

(2) Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 23 Abs. 1 Landesabfallgesetz das Referat Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts zu verständigen.

(3) Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.



## **4 Hinweise**

### **4.1 Grundstücksentwässerung**

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Es besteht kein Anspruch im Freispiegel.

### **4.2 Grünordnung**

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist in den Baueingabep länen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie über den Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.

### **4.3 Denkmalschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Fundstellen entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. 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.

### **4.4 Wasserschutz**

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 von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) 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. Insofern einen Ringdrainage um das Gebäude geführt wird, ist das gefasste Wasser zu versickern (z.B. über eine Rigole).

#### **4.5 Bodenschutz**

Die Flurstücke im Plangebiet sind in der Bodenschätzung mit der Bewertung "T 2b2 48/48" eingestuft. In der Bodenkarte 1 : 50 000 sind Pelosole (Tonböden) aus Juraton-Fließerde mit insgesamt gesehen mittlerer Bewertung der Bodenfunktionen eingetragen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. [BodSchG § 4 (1) und (2)]

##### Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Für den Umgang mit, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorhaben des Heft 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

##### Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N / qcm) ausgeführt werden.



Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu berücksichtigen.

Bei der Verwertung des im Baugebiet anfallenden Erdaushubs im Gebiet des Schwarzen Jura sind von Natur aus gering erhöhte Schwermetallgehalte zu erwarten.

Der Oberboden ist frei verwertbar.

Für den Unterboden liegen die Arsen-Gehalte voraussichtlich im Bereich des Z2 – Wertes gemäß VwV Boden (siehe geologisches Gutachten).

Für eine erdbautechnische Verwertung gelten teilweise Einschränkungen.

In geologisch vergleichbaren Gebieten (Schwarzjura – Verebnungsflächen) ist eine freie Verwertung des Unterbodens (Z2) möglich, wenn dieser mit mindestens 30 cm Oberboden überdeckt wird.

Die Verwertung außerhalb des Gebietes mit Schwarzem Jura ist nur mit weiteren Einschränkungen möglich. Die erdbautechnische Verwertung des Z2-Materials ist nur unter einer Abdichtung möglich (VwV Boden). Die Verwertung in der durchwurzelbaren Bodenschicht ist ausgeschlossen (§ 12 Abs. 10 BBodSchV).



#### **4.6 Erdarbeiten**

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

#### **4.7 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

#### **4.8 Niederschlagswasser- und Regenwassernutzung**

Regenwasser darf nach der Trinkwasserverordnung in eigengenutzten Wohnhäusern oder Wohnungen ohne Einschränkung für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung und / oder für den Betrieb der Waschmaschine genutzt werden.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes wird empfohlen, für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser Regenwasserzisternen in Form einer Retentionszisterne zu erstellen, wobei das Retentionsvolumen der Zisterne mindestens **2 m<sup>3</sup>** pro **100 m<sup>2</sup>** versiegelte Fläche betragen sollte. Der vorgesehene Ablauf der Retentionszisterne soll **0,2 l / s / 2 m<sup>3</sup>** betragen.

Im Hinblick auf die Erhebung der gesplitteten Abwassergebühr (GAG) wird auf den Sachverhalt hingewiesen, dass bei Zisternen mit Volumen größer oder gleich **2 m<sup>3</sup>** folgende Flächenanrechnungen erfolgen:

- Pro **1 m<sup>3</sup>** Zisternenenvolumen werden **8 m<sup>2</sup>** als versiegelt geltende Fläche bei der Gebührenberechnung gutgeschrieben, bzw. bei der Flächenbemessungsgrundlage reduziert.
- Pro **1 m<sup>3</sup>** Zisternenenvolumen, dessen Wassernutzung nachweislich für den häuslichen Bereich bestimmt ist, werden **15 m<sup>2</sup>** als versiegelt geltende Fläche bei der Gebührenberechnung gutgeschrieben, bzw. bei der Flächenbemessungsgrundlage reduziert.



Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist diese gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen - Gesundheitsamt anzuzeigen.

Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu berücksichtigen.

Des weiteren sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich), die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) sowie die Trinkwasserverordnung 2001 zu beachten.

#### **4.9 Gartenteiche**

Gartenteiche werden neben gestalterischen Gesichtspunkten auch aus Gründen der Wasserverdunstung empfohlen.

#### **4.10 Baugrund**

Ein Übersichtsgutachten zu den geologischen Verhältnissen wurde erstellt und kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Ein Gutachten hinsichtlich der bauplatzspezifischen Baugrundverhältnisse für die geplanten Einzelbauvorhaben wird empfohlen.

#### **4.11 Fernmeldekabel/Telekommunikationslinien § 68 Abs. 3 TKG**

Das in Ziffer 2.6 der örtlichen Bauvorschriften normierte Gebot der unterirdischen Führung von Fernmeldekabel nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) stellt kein Verbot der oberirdischen Führung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO dar. Vielmehr hat das Gebot der unterirdischen Führung im Zustimmungsverfahren nach § 68 Abs. 3 TKG als städtebaulicher Belang, die optische Erscheinung von Fernmeldekabel/Telekommunikationslinien zu vermeiden, in die Abwägungsentscheidung mit einzufließen.



#### **4.12 Aufzuhebende Festsetzungen**

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