

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

PLANBEREICH 60 / 3

ZWISCHEN ROGGENTALSTRASSE UND LANDESSTRASSE L 1221 IM STADTBEZIRK EYBACH

GEISLINGEN / STEIGE,

11.11.2014/09.09.2016/
28.11.2018/23.10.2019

STADTBAUAMT
SACHGEBIET STADTENTWICKLUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS		AM
ÖFFENTLICH AUSGELEGT		BIS
ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	VOM	BIS
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT		AM
DIE ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WIRD BESTÄTIGT		

GEISLINGEN / STEIGE, DEN

ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT UND DAMIT RECHTSVERBINDLICH

OBERBÜRGERMEISTER

AM

RECHTSGRUNDLAGE

- ❑ **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 241493), zuletzt geändert durch Art. HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- ❑ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- ❑ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), die zuletzt durch das ÄndG vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.
- ❑ **Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)**, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Für den Geltungsbereich (**GEE 1, GEE 2, GEE 3**) wird nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich darauf, dass im Geltungsbereich nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Geltungsbereich sind gemäß der Geräuschemissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm der rw bauphysik, Schwäbisch Hall vom 29.01.2016 keine Betriebe zulässig, die in der Nachtzeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr tätig sind.

Im Geltungsbereich sind nur die im Folgenden aufgeführten Nutzungen zulässig. Alle anderen Nutzungen sind unzulässig.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandelsbetriebe aller Art Branchen) und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise zulässig sind folgende Einzelhandelsnutzungen:

- Der Kraftfahrzeughandel
- Verkaufsflächen, die mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb verbunden sind, mit diesem in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang stehen und auf denen nur im Betrieb hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte veräußert werden. Voraussetzung ist, dass die Verkaufsflächen der den vom Betrieb belegten Geschossflächen deutlich untergeordnet sind. Als deutlich untergeordnet in diesem Sinne werden max. 10 % der Geschossfläche, die der Betrieb belegt, max. jedoch 150 m² je Betrieb festgesetzt. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Elektrowaren, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien
- Sportwaren

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

3. Tankstellen

4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird für das im Geltungsbereich vorhandene Wohnhaus Roggentalstraße 4 (GEE 3) festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen innerhalb der Festsetzungen des GEE 3 allgemein zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16,17,19, 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

3. Grundflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

4. Geschößflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

5. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

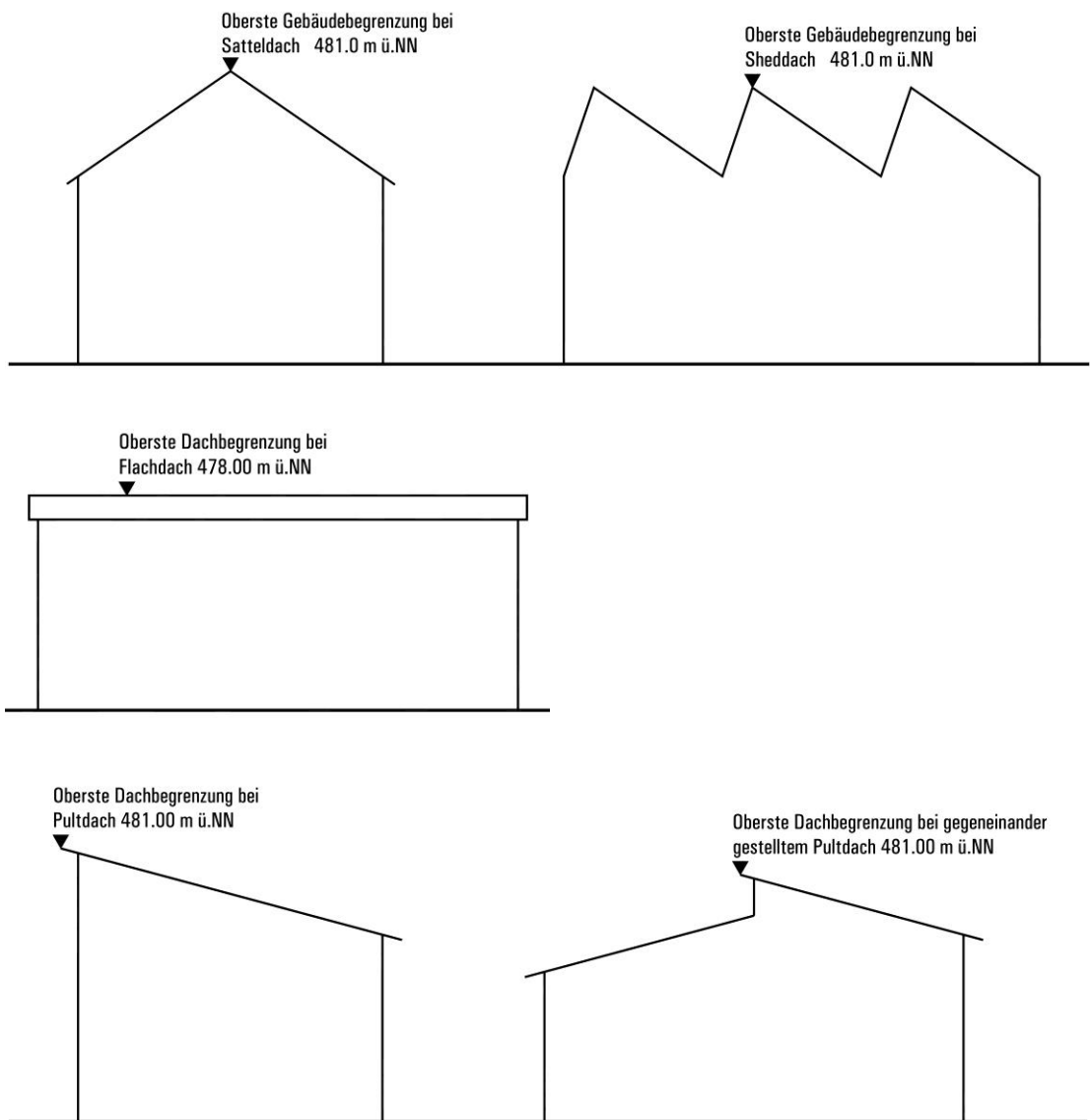
Siehe Einschriebe im Plan.

6. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan und Schemaschnitte.

Im **GEE 1** wird die maximale Gebäudehöhe auf 478.0 m bzw. 481.0 m ü. NN (Normal Null) festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen der obersten Gebäudebegrenzung bei Sattel-, Shed-, Flach-, Pult-, und gegeneinander gestellten Pultdächern sind aus den Schemaschnitten ersichtlich.

SCHEMASCHNITTE ZUM GEE 1



7. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (3) BauNVO)

Geschlossene Bauweise im Rahmen der Baugrenzen.

Ausnahmsweise können Gebäude in offener Bauweise erstellt werden, wenn die doppelten Abstandsflächen eingehalten sind.

8. Gewässerrandstreifen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Gemäß Eintragung im Lageplan ist entlang der Eyb ein Gewässerrandstreifen von 5.0 m Breite festgesetzt. Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Eine Versiegelung der Flächen ist nicht zulässig.

Im Gewässerrandstreifen ist der Zustand des Gewässers, der Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen.

Bäume und Sträucher dürfen nur entfernt werden, wenn die Beseitigung für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Auf die Verbote des § 38 Abs. 4 WHG wird hingewiesen.

Sollten die Bestandsgebäude, die innerhalb des Gewässerrandstreifens liegen, abgebrochen werden, so ist dort gemäß der Darstellung im Lageplan ein Gewässerrandstreifen von 5.0 Metern Breite anzulegen.

9. Anbauverbot

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Entlang der L 1221 wird gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG ein Anbauverbotsstreifen (siehe Eintragung im Lageplan) festgesetzt. Der Anbauverbotsstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

10. Ein- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Siehe Eintragung im Lageplan.

11. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 (1) 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen müssen grundsätzlich unterirdisch verlegt werden.

12. Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume, sowie die flächenhaften Pflanzbindungen sind zu erhalten und zu pflegen. Muss durch bauliche Maßnahmen die Bepflanzung beseitigt werden, so muss an anderer Stelle des Grundstücks eine Ersatzpflanzung erfolgen. In jeder Phase der

Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

13. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 (5) 3 BauGB)

Der Untergrund des Geländes besteht überwiegend aus quartären Talablagerungen der Eyb. Das Talauegrundwasser ist auf dem Höhenniveau der parallel zum Grundstück verlaufenden, ca. 2 m tief eingeschnittenen Eyb, zu erwarten. Nach den 1995 durchgeführten Erkundungsbohrungen ist zumindest in Teilbereichen mit anthropogenen Bodenauffüllungen zu rechnen.

Im Rahmen einer vom Landratsamt Göppingen durchgeführten historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen wurde das Gelände als Altstandort eingestuft.

Aufgrund der erhobenen Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Altlasten wurde der Bedarf weiterer Erkundungsmaßnahmen gesehen.

Auf Beweisniveau 1 bestehen bezüglich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Oberflächengewässer und Boden-Mensch Anhaltspunkte, derzeit erfolgt jedoch keine Exposition.

Bei Entsiegelungen und bei Eingriffen in den Untergrund ist eine gutachterliche Untersuchung des jeweiligen Aushubs bzw. des Untergrundes erforderlich, um Gefährdungen für Menschen, Boden und Grundwasser auszuschließen. Die sich daraus ergebenden Handlungsvorgaben sind umzusetzen.

14. Geländeänderungen

§ 9 (1) 17 BauGB

Auf Flächen, die nach Darstellung im Lageplan als Überschwemmungsgebiet gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg dargestellt sind, sind Geländeauffüllungen nicht zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 (1) LBO)

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Im **GEE 1** sind folgende Dachformen zulässig: Sattel-, Shed-, Flach-, Pult-, und gegeneinander gestellte Pultdächer.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassaden zu integrieren.
Nicht zulässig sind:

- Blinkende und pulsierende Werbeanlagen
- Werbeanlagen auf Dächern
- Freistehende Werbeanlagen

Die maximal zulässige Größe einer Werbeanlage beträgt 3 m²

3. Bauausführung der Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen im Heißeinbau, aber kein Teerbelag) und mit Gefälle zu den Einläufen zu versehen. Die Flächen sind gegen Grünflächen bzw. nicht befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.

4. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

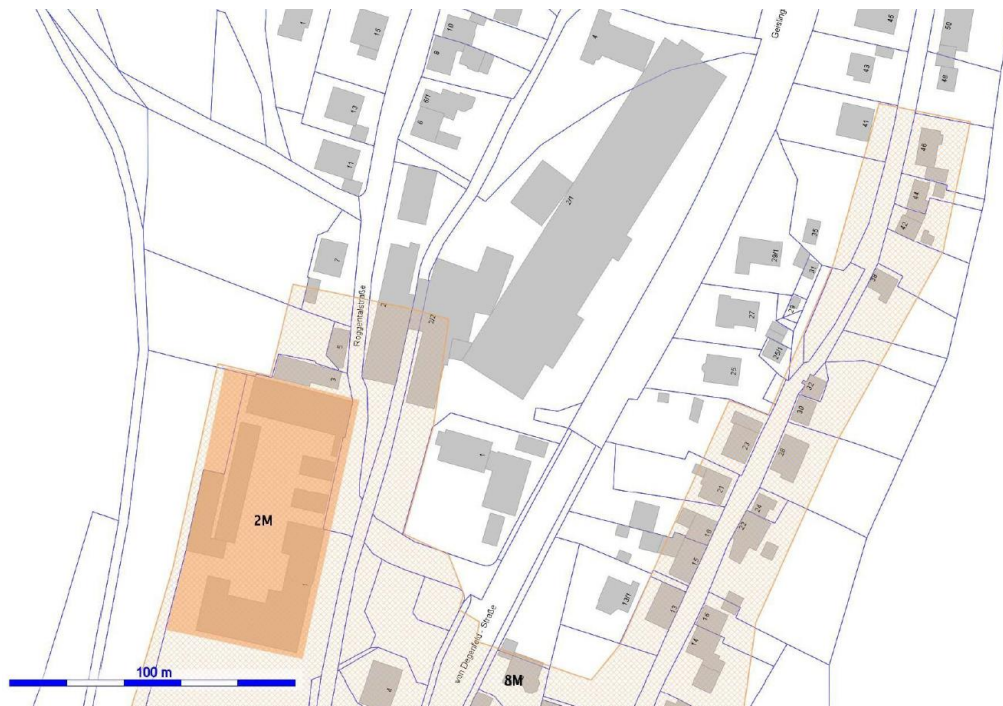
Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

III. HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

1. Denkmalschutz

Bei Neubauvorhaben entlang der Roggentalstraße, insbesondere im Bereich der Roggentalstraße 2, sind die Belange des Umgebungsschutzes gem. § 15 Abs. 3 DSchG in Bezug auf das Schloss Eybach zu prüfen.

Des Weiteren sind auch archäologische Belange bei etwaigen Neubauten, insbesondere mit Bodeneingriffen betroffen. Der südwestliche Bereich des Plangebiets betrifft den mittelalterlichen Siedlungsbereich Eybach, (Nr. 8M, Kulturdenkmal-Prüffall); weiterhin liegt der genannte Bereich des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft des Schlosses Eybach mit seiner Vorgängerbebauung (Nr. 2M).



In diesen Bereichen sind selbst nach vorheriger Bebauung entsprechende Funde und Befunde, die Siedlungs- und evtl. Wirtschaftsgeschichte des Ortes betreffend, nicht grundsätzlich auszuschließen. Tätige Firmen müssen vor Beginn der Grabungen darauf hingewiesen werden. Der Beginn der Erdarbeiten, Abschieben der Oberfläche und Aushub ist mindestens drei Wochen vor Inangriffnahme der Maßnahmen sowohl dem Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung als auch der Kreisarchäologie im Landratsamt Göppingen schriftlich mitzuteilen.

Es wird angeregt, für die Bodeneingriffe die Möglichkeit der Beobachtung der Baumaßnahmen, bzw. einer archäologischen Begleitung (Bergung und Dokumentation) vorzusehen.

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.

Sollten darüber hinaus bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Kreisarchäologie Göppingen und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 mitzuteilen. Den Denkmalbehörden oder deren Beauftragten ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Bodenfunde oder Funde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf eines vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Kreisarchäologie des Landkreises Göppingen bzw. die Denkmalschutzbehörde des Regierungspräsidiums Stuttgart, Ref. 84.2, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. (§ 20 DSchG).

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich hiervon in Kenntnis gesetzt werden.

2. Vorkehrungen gegen Hochwasser

Aufgrund der Nähe zur Eyb (Gewässer II. Ordnung) ist das Plangebiet hochwassergefährdet. Es liegt nach Darstellung der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg teilweise in den Überflutungsflächen der Eyb.

Es wird empfohlen, bauliche Vorsichtsmaßnahmen zu treffen, um das Schadenspotential so gering wie möglich zu halten. Solche Bauvorsorge-maßnahmen könnten u.a. sein:

- Verzicht auf Öltanks, gegebenenfalls vorhandene Öltanks sind gegen Auftrieb und Wasserdruck zu sichern.
- Möglichst keine Anhäufung von hochwertigen Geräten oder Materialien in Keller- und Erdgeschossen.
- Stromverteilerkästen sollten hochwassersicher und nicht in Untergeschossen untergebracht sein.
- Abdichtung von Fenstern und Türen

Für bauliche Vorhaben im HQ 100 (festgesetztes Überschwemmungsgebiet) ist der Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben gemäß § 78 Abs. 3 WHG zu erbringen.

3. Kennzeichnung gem. § 9 (5) 1 BauGB

Hochwassergefahr

Das Plangebiet befindet sich im Einflussgebiet der Eyb. Teile des Geltungsbereiches befinden sich im Bereich des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100), siehe Kennzeichnung im Plan.

4. Geotechnik

Redaktionell grün geändert gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 23.10.2019

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von quartärem Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Artenschutz

Es besteht der Verdacht auf die Brut von Wasseramseln unter der Verdolung, die über die Eyb gebaut ist. Sind bauliche Eingriffe in diesem Bereich vorgesehen, ist das mögliche Vorkommen vorher zu prüfen. Hieraus können sich jahreszeitliche Einschränkungen für Baumaßnahmen ergeben. Gegebenenfalls wird das Anbringen von Nisthilfen erforderlich.

IV. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

Alle früher im Plangebiet getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften werden mit diesem Satzungsbeschluss aufgehoben.

V. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

1. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

§ 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)

Der Geltungsbereich wird vom Überschwemmungsgebiet der Eyb gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg berührt.

Soweit in dem Gebiet ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ 100) zu erwarten ist, wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen, siehe Kennzeichnung im Plan.

2. Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

§ 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)