

# TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

**PLANBEREICH 95**

## ZWISCHEN DEGGINGER WEG UND BARTENSTEIGWEG IM STADTBEZIRK AUFHAUSEN

GEISLINGEN / STEIGE,

01.09..2020

STADTBAUAMT  
SACHGEBIET STADTENTWICKLUNG

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>		<b>AM</b>	<b>18.12.2019</b>
<b>AUSLEGUNGSBESCHLUSS</b>		<b>AM</b>	
<b>ÖFFENTLICH AUSGELEGT</b>	<b>VOM</b>	<b>BIS</b>	
<b>SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT</b>		<b>AM</b>	
<b>DIE ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WIRD BESTÄTIGT</b>			

GEISLINGEN / STEIGE, DEN

OBERBÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT UND DAMIT RECHTSVERBINDLICH

AM

## RECHTSGRUNDLAGE

- ❑ **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- ❑ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Neubekanntmachung der BauNVO in der Form der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung
- ❑ **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 3G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt 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 § 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Nach § 1 (5) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO sind im Geltungsbereich

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und sportliche Zwecke  
unzulässig.

Nach § 1 (5) BauNVO i. V. mit § 1(9) BauNVO sind im Geltungsbereich die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig.

Nach § 1 (6) Nr.1 BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO sind im Geltungsbereich die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

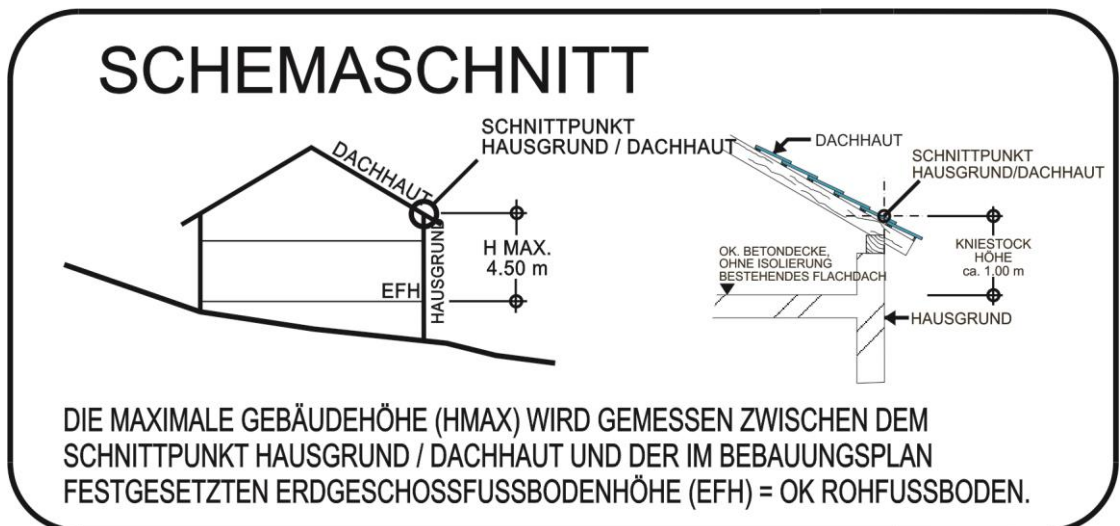
unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

Siehe Einschriebe im Plan und Schemaschnitt.

Im Bebauungsplan wird die maximale Gebäudehöhe auf 4,50 Meter begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt Hausgrund / Dachhaut und der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) - siehe Schemaschnitt.



## 3. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), jeweils Oberkante Rohfußboden, ist für jeden Bauplatz verbindlich festgesetzt und beschreibt die Höhenlage in Meter über Normalhöhennull (NHN).

Über- und Unterschreitungen der festgesetzten EFH sind bis zu einem Wert von maximal 0.30 Meter allgemein zulässig.

## 4. Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

## 5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Terrassen, Balkone, und Überdachungen von Terrassen und Balkonen sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Siehe Einschriebe im Plan.

Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

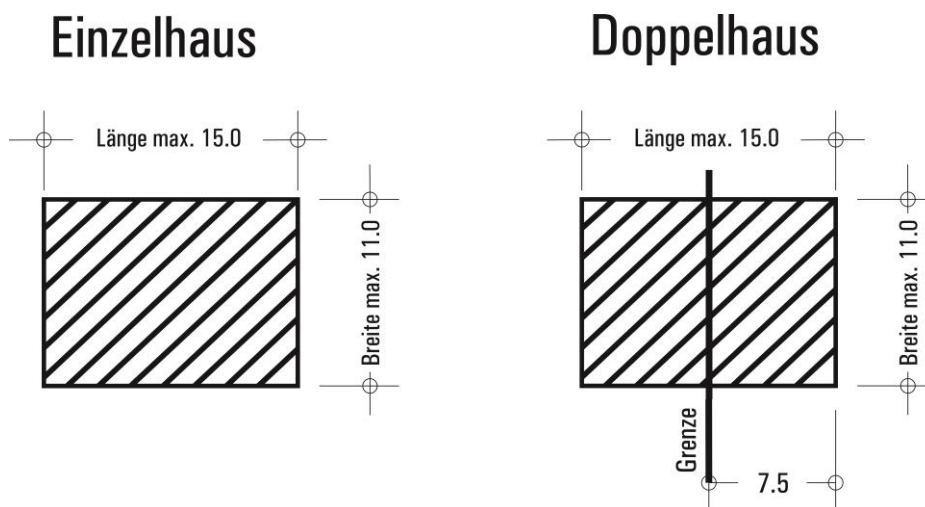
Sofern sich aufgrund der Topografie im Untergeschoss ein weiteres Vollgeschoss ergibt, ist dies zulässig.

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

Siehe Einschriebe im Plan.

Bei der abweichenden Bauweise (a) handelt es sich um eine Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit folgender Einschränkung:

Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird auf 15 Meter und die maximal zulässige Gebäudebreite auf 11 Meter begrenzt (siehe Schemaskizze unten).



**8. Beschränkung von Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (dazu gehören auch Sichtschutzzäune) mit einer Höhe von mehr als 1,20 Meter sind auf den zwischen den Straßenbegrenzungslinien (Straße „A“ und Bartensteigweg) und den straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Teilflächen der Baugrundstücke unzulässig. Die Regelung gilt nicht für alle notwendigen öffentlichen bzw. Versorgungseinrichtungen wie z. B. Masten für die Straßenleuchten, Schaltschränke, Verkehrszeichen, etc.

**9. Garagen und Carports**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind auf den zwischen den Straßenbegrenzungslinien (Straße „A“ und Bartensteigweg) und den straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Teilflächen der Baugrundstücke unzulässig.

**10. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**  
(§ 9 (1) 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungsleitungen müssen grundsätzlich unterirdisch verlegt werden.

**11. Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Siehe Eintragung im Plan.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche im Lageplan ist unverbindlich.

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße (einschließlich der Geh- und Fußwege) erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke, sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante auf den Baugrundstücken zu dulden.

**12. Verkehrsgrünflächen**  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Siehe Eintragungen im Plan.

**13. Öffentliche Grünfläche**  
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Siehe Eintragungen im Plan und Festsetzungen unter I. 16.2. Pflanzbindung.

**14. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen für Grenzgaragen innerhalb des Plangebiets**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für Garagen und Carports an Nachbargrenzen sind bei von der Verkehrsfläche abfallendem Gelände keine Abstandsflächen erforderlich, sofern deren

Wandhöhe max. 3,0 m und die Wandfläche des Gebäudes oberhalb des Sockel max. 25 m<sup>2</sup> und inklusive des über das Gelände herausragenden sichtbaren Sockel max. 30 m<sup>2</sup> beträgt. Der Abstand zur Straße darf hierbei nicht mehr als 6 m betragen. In diesem Fall ist für die Ermittlung der Wandhöhe der fiktive Schnittpunkt der verlängerten Wand entlang der angebauten Grundstücksgrenze mit dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche zugrunde zu legen.

Für Abstandsflächen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs gelten die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung (LBO).

## 15. Ein- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Siehe Eintragung im Lageplan.

## 16. Pflanzgebote

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm oder -Halbstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. In der Planzeichnung festgesetzte anzupflanzende Einzelbäume sowie auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die als Pflanzbindung festgesetzt sind, werden hierauf angerechnet.

Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebote für Einzelbäume sind bindend. Bei einer eventuellen Behinderung durch die im Plan festgesetzten Einzelbäume ist ein Verschieben der Einzelbäume bis zu einem Maß von 5.00 m vom festgesetzten Standort zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Wohngebäuden, Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 10 Grad sind flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

## 17. Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sowie die flächenhafte Pflanzbindung Nr. 1 (pfb 1) „Feldgehölze und Steinriegel NW bei Aufhausen“ sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. **Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau"** ist zu beachten.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **(§ 74 (1) LBO)**

#### **1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

##### **Dachform**

Im Geltungsbereich sind für Wohngebäude alle Dachformen zulässig. Pultdächer sind nur zulässig, sofern deren First in Ost-West-Richtung (parallel zur neuen Erschließungsstraße) verläuft.

Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig.

##### **Dachneigung**

Im Geltungsbereich wird eine maximale Dachneigung von 40 Grad festgesetzt. Für Pultdächer wird die Dachneigung auf max. 20 Grad begrenzt.

Für Garagen und Carports darf die Dachneigung maximal 10 Grad betragen.

##### **Dacheindeckung / Dachbegrünung**

Die Dächer von Garagen und Carports und Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Wohngebäuden bis zu einer Dachneigung von 10 Grad sind flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

#### **2. Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. § 9 (1) LBO)

Stellplätze und Garagenvorplätze müssen zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig befestigt werden. Nicht befahrbare private Erschließungswege und Terrassen sind zur Reduktion der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen.

Die Vorgaben der Rechtsverordnung Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes LfU-Nr. 38 für die Fassungsanlage Ave-Maria-Quelle der Gemeinde Deggingen sind zu beachten.

Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grün- und Pflanzflächen (z. B. Gartenbeete, Rasen, Pflanzflächen für Bäume, Sträucher, Zier- und Nutzpflanzen, etc.) anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen (sog. „Schottergärten“) sind unzulässig.

### 3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Im Geltungsbereich müssen Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straße „A“ und Bartensteigweg) und zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden hin von der Grundstücksgrenze mindestens 0.50 Meter abgerückt werden, bei lebenden Einfriedungen (wie z. B. Hecken, Gehölze, etc.) wegen des Breitenwachstums entsprechend mehr - siehe Schemaschnitt.

Dieser mindestens 0.50 Meter breite Streifen ist von jeglicher Bebauung, dazu gehören auch Grenzmauern, Einfriedungen, Nebenanlagen, Hecken, etc. und Möblierungen – mit Ausnahme von notwendigen öffentlichen Einrichtungen bzw. Einrichtungen von Versorgungsträgern wie z. B. Masten für die Straßenleuchten, Schaltschränke, Verkehrszeichen, etc. - freizuhalten.

Diese Festsetzung gilt auch für die an den Bartensteigweg angrenzenden Grundstücke zum Bartensteigweg hin, nicht jedoch für die Grundstücke, die an die Verkehrsgrünfläche im Süden angrenzen.

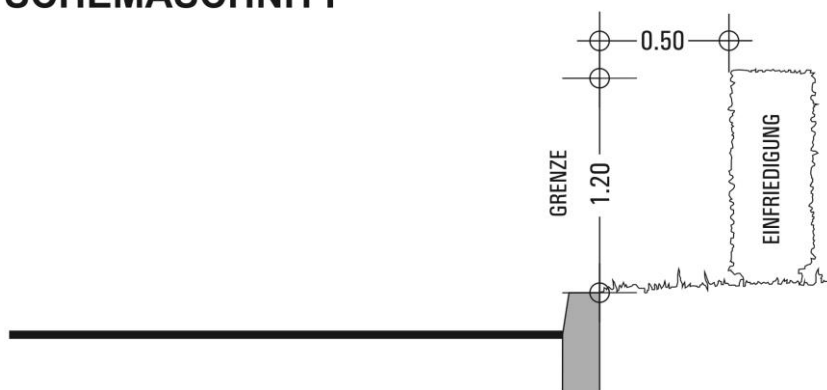
Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1.20 Meter. Bezugspunkt für die Höhenangabe zur öffentlichen Straße ist die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche (Randsteinoberkante) – siehe Schemaschnitt, zum Nachbargrundstück die Geländehöhe auf dem Baugrundstück.

Für Einfriedungen, die innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelds im Einmündungsbereich zum Bartensteigweg liegen, wird die zulässige Höhe auf maximal 0.80 Meter begrenzt.

Zäune zur freien Landschaft (Flurstück 220) hin müssen mit Büschen oder Buschgruppen bewachsen sein.

Flächige Einfriedungen aus Metall sind nicht zulässig.

#### SCHEMASCHNITT





#### **4. Abstandsflächen bei Grenzgaragen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO ist bei der Ermittlung der zulässigen Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO der fiktive Schnittpunkt der verlängerten Wand entlang der angebauten Grundstücksgrenze mit dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche zugrunde zu legen.

#### **5. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich unzulässig.

#### **6. Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 Abs. 3 Nr. 3 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 95 „Zwischen Degginger Weg und Bartensteigweg“ zuwiderhandelt.

### **III. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN**

Alle früher im Plangebiet getroffenen baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

### **IV. HINWEISE**

#### **1. Denkmalschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte, archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen 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 (§27DSchG) wird hingewiesen.

Dem Kreisarchäologen oder seinen Beauftragten ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Bodenfunde oder Funde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Tätige Firmen müssen vor Beginn der Grabungen darauf hingewiesen werden. Der Beginn der Erdarbeiten, Abschieben der Oberfläche und

Aushub ist rechtzeitig, mindestens aber 2 Wochen vor Inangriffnahme der Maßnahmen, der Kreisarchäologie im Landratsamt anzuzeigen. 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## **2. Bodenschutz**

(§ 202 BauGB und Bodenschutzgesetz)

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Verkehrserschließung sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zwischenzulagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.

## **3. Geologie**

Für Baumaßnahmen im Geltungsbereich werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## **4. Maßnahmen zum Schutz gegen Schäden durch Starkregen**

(§ 9 (1) 16c BauGB)

Unter anderem kann es bei Starkregen aus verschiedenen Gründen (z. B. Kanalüberlastungen, Oberflächenwasserabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Lichthöfe allgemein und Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenziellen Überflutungsrisiken ausgesetzt und zu schützen. Bei der Gartenanlage bzw. der Gestaltung von Terrassen ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen Gebäudestellen geleitet wird.

## **5. Empfehlung zur Verwendung von Zisternen zur Gartenbewässerung**

Es wird empfohlen, Regenwasser von Dachflächen (Gebäuden, Garagen, Carports, Dachterrassen, etc.) in Zisternen einzuleiten, um dieses zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Dabei ist zu berücksichti-

gen, dass bestimmte Dachmaterialien dafür nicht bzw. nur bedingt geeignet sind.

## **V. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**

### **(§ 9 (6) BauGB)**

#### **1. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Einzugsgebiets der Trinkwasserfassung "Ave-Maria-Quelle" der Gemeinde Deggingen. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 12.08.1993 wird hingewiesen.