

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

PLANBEREICH

91 / 5

FEUERWACHE AUFHAUSEN IM STADTBEZIRK AUFHAUSEN

Stadtbauamt - Sachgebiet Stadtentwicklung vom 05.05.2024

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Geislingen, den

.....
Gez. Dehmer,
Oberbürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGE

- ❑ **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- ❑ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- ❑ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- ❑ **Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)**, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und (§ 9 (1) 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

Siehe Einschriebe im Plan.

2. Grundflächenzahl

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

Siehe Einschriebe im Plan.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (2) BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Festsetzung der Höhenlage

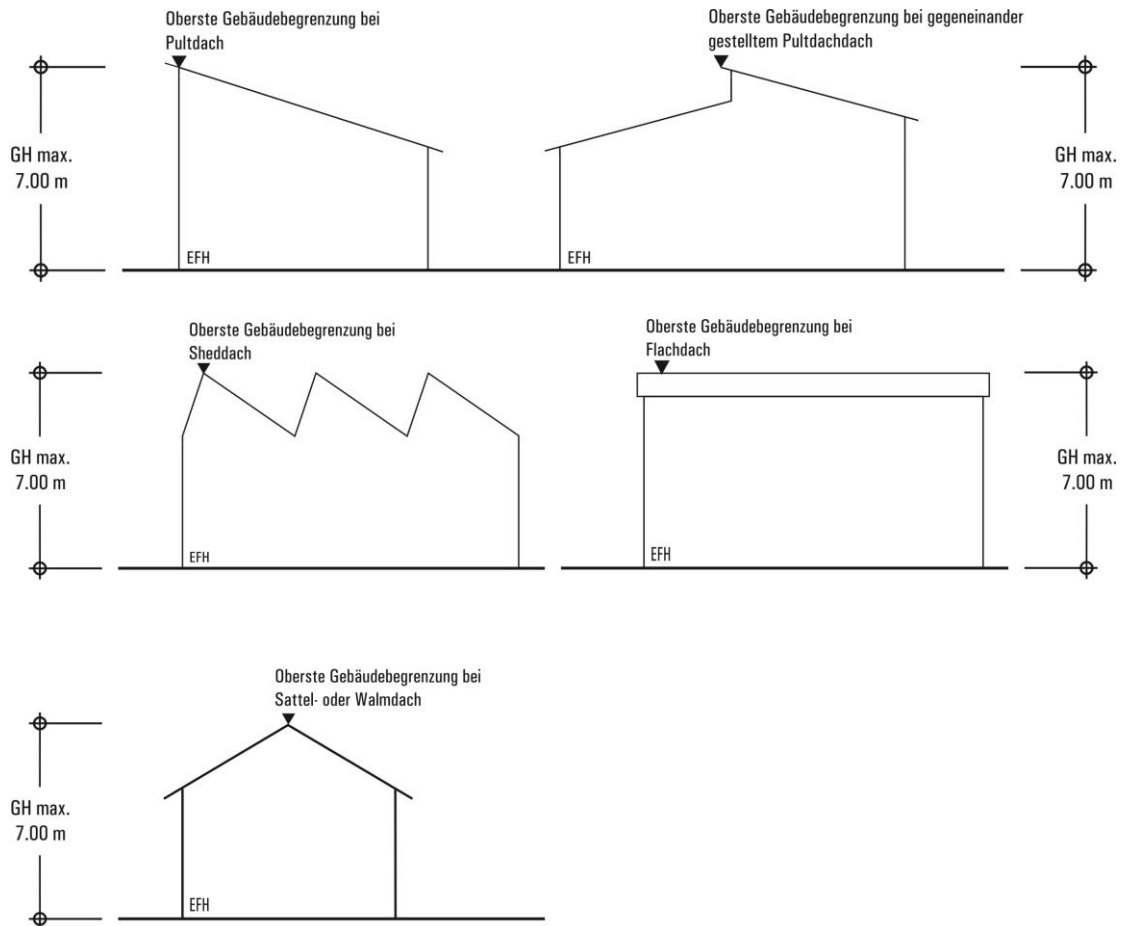
(§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan. Bei der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von 742.00 m ü. NHN handelt es sich um die Fertigfußbodenhöhe. Diese darf bis zu 0,5 Meter über- oder unterschritten werden.

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

Siehe Einschriebe im Plan und Schemaschnitte.

SCHEMASCHNITTE



Die angegebene maximale Gebäudehöhe (GH max. 7.0 Meter) bezieht sich auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 742.00 m ü. NHN und der obersten Gebäudebegrenzung, je nach Dachform. Singuläre kleinteilige Bauteile und Photovoltaikanlagen bleiben bei der Berechnung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

6. Garagen, Tiefgarage und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Anbauverbotsstreifen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Gemäß Eintragung im Lageplan ist entlang der K 1436 (Egerländerstraße) ein Streifen von 15.0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten (Anbauverbotsstreifen).

8. Private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan.

9. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

(§ 9 (1) 16 und (6) BauGB)

Wasserschutzgebiet „Burggärten“, Zone III, siehe V. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.

10. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – evtl.

(§§ 9 (1) 20 und 24 BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB wird im Bebauungsplan eine Private Grünfläche und die Pflanzung von vier Einzelbäumen als Pflanzgebote festgesetzt. Aufgrund der direkten Angrenzung an den Außenbereich ist bei der Anlage der Privaten Grünfläche gebietsheimisches Saatgut für Frisch- bzw. Fettwiese zu verwenden.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§§ 9 (1) 24 und 9 (5) BauGB)

Da Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches durch den Verkehrslärm der K 1436 nicht ganz ausgeschlossen werden können, sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen.

12. Pflanzgebot

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Die zu pflanzenden Einzelbäume (Pflanzgebot) müssen nachweislich gebietseigen sein, das heißt aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb stammen. Als Anregung dient die folgende Pflanzliste.

12.1 Pflanzenliste

Bäume

- | | |
|-----------------------|-------------|
| ■ Acer campestre | Feldahorn |
| ■ Acer platanoides | Spitzahorn |
| ■ Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| ■ Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| ■ Alnus incana | Grauerle |
| ■ Carpinus betulus | Hainbuche |
| ■ Fagus sylvatica | Rotbuche |

| | |
|----------------------|----------------|
| ■ Fraxinus excelsior | Esche |
| ■ Juglans regia | Walnussbaum |
| ■ Malus sylvestris | Wildapfel |
| ■ Populus tremula | Zitterpappel |
| ■ Prunus avium | Vogelkirsche |
| ■ Prunus padus | Traubenkirsche |
| ■ Pyrus pyraeaster | Wildbirne |
| ■ Quercus petraea | Traubeneiche |
| ■ Quercus robur | Stieleiche |
| ■ Salix caprea | Salweide |
| ■ Sorbus aria | Mehlbeere |
| ■ Sorbus aucuparia | Eberesche |
| ■ Tilia cordata | Winterlinde |
| ■ Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| ■ Ulmus glabra | Bergulme |

Sträucher

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| ■ Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| ■ Corylus avellana | Hasel |
| ■ Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| ■ Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| ■ Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| ■ Ligustrum vulgare | Liguster |
| ■ Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| ■ Prunus spinosa | Schlehe |
| ■ Rosa canina | Hundsrose |
| ■ Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| ■ Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| ■ Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Kletterpflanzen

| | |
|-------------------------------|------------------|
| ■ Celastrus orbiculatus | Baumwürger |
| ■ Clematis Wildarten | Waldrebe |
| ■ Fallopia aubertii | Knöterich |
| ■ Hedera helix | Efeu |
| ■ Humulus lupulus | Hopfen |
| ■ Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| ■ Lonicera caprifolium | Jelängerjelier |
| ■ Lonicera henryi | Spindelstrauch |
| ■ Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| ■ Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| ■ Rosa spec. | Kletterrosen |
| ■ Wisteria sinensis | Blauregen |

12.2 Pflanzgebot auf Flachdächern

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind flächendeckend sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 (1) LBO)

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

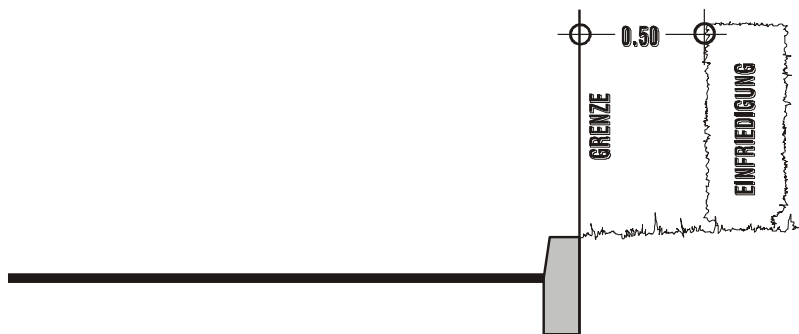
Für die Dacheindeckung ist Material mit roten, rotbraunen oder dunkelgrauen Farbtönen zu verwenden. Schwarze oder anthrazitfarbene Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

Dacheindeckungen, Ablaufrinnen und Ablaufrohre von Gebäuden, Garagen oder Carports aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkmaterialien sind nicht zulässig.

2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Bei Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, und an deren Grundstücksseite sich kein Gehweg, bzw. Schrammbord befindet, ist ein 0.50 m breiter Streifen von jeglichen Nebenanlagen wie z.B. Grenzmauern, feste Einfriedigungen usw. sowie Hecken, freihalten. (Siehe Schemaschnitt).

SCHEMASCHNITT



Gemäß § 11 Abs. 1 Nachbarrechtsgesetz ist mit toten Einfriedigungen gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedigung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken

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

Stellplätze und Zuwegungen müssen zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig befestigt werden. Als dichter Belag gilt nach Aussage des Landratsamts Göppingen / Grundwasserschutz in diesem Fall auch ein Beton-Formsteinpflaster, welches mit engem Fugenabstand verlegt wird.

Diese Flächen sind in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Alternativ kann auch eine breitflächige Ableitung/Versickerung über die obere bewachsene Bodenschicht (Grasnarbe) erfolgen, was jedoch zu keiner Beeinträchtigung fremder Grundstücke führen darf.

Die Vorgaben der Rechtsverordnung Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes LfU-Nr. 38 „Burggärten“ der Gemeinde Bad Überkingen sind zu beachten.

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

4. Dachentwässerung

(§ 74 (3) 2 LBO)

Anfallendes Dachflächenwasser der Gebäude muss auf dem jeweiligen Baugrundstück über Retentionszisternen gefasst werden.

Bei flächenhafter Versickerung des Dachwassers sind die Vorgaben aus den Merkblättern "Regenwassernutzung" und das Merkblatt über die „Flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser“ des Landratsamtes Göppingen ebenso wie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 zu beachten.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 91/5 „Feuerwache Aufhausen“ Ziffer II.1 bis II.6 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

III. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

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

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Treten archäologische Funde und/oder Befunde zutage, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Dem Kreisarchäologen oder seinem 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 Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG). 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.

Bauliche Anlagen sind im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Göppingen anzuzeigen. Die Untere Naturschutzbehörde ist an den Planungen von Grünanlagen im Geltungsbereich zu beteiligen.

Bei baulichen Maßnahmen, die im Geltungsbereich die Untergrundverhältnisse verändern, wie z.B. Fundierungen, Kellerausbildungen und dergleichen bedürfen des Nachweises der Standsicherheit. Dies gilt insbesondere für Auswirkungen, die sich für die Bundesbahnlinie am Rande des Geltungsbereiches ergeben können. Beim Nachweis über die Standsicherheit ist die Deutsche Bahn zu beteiligen.

2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Massenkalkes (Oberjura). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen 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.

3. Wasserschutzgebiet

Die Bauarbeiten sind unter Berücksichtigung der besonderen Lage in einem Wasserschutzgebiet durchzuführen, um die Gefährdung möglichst gering zu halten.

4. Entwässerungseinrichtungen

Sämtliche im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme nach DIN 1986 und DIN 1610 auf Dichtigkeit zu untersuchen.

Wiederkehrende Prüfungen durch eine Kanalfernsehanlage haben alle fünf Jahre zu erfolgen. Die Ergebnisse der Prüfungen sind dem Landratsamt unaufgefordert vorzulegen.

Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie gegebenenfalls Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

5. Bauausführung von Entwässerungseinrichtungen

Die Entwässerungsleitungen sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN 4033 zu unterziehen. Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie gegebenenfalls Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

6. Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten und Stoffe

Öllagerung und die Lagerung sonstiger wassergefährdender Flüssigkeiten, die das Grundwasser gefährden können, sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind bereits bestehende und genehmigte Anlagen.

7. Glasflächen an Gebäuden

Bei zusammenhängenden Glasflächen mit einer Fläche von mehr als 2,5 m² (das gilt auch für Glasbrüstungen, Verbindungsgänge, Glasdächer, Windschutzwände, etc.) oder bei Über-Eck-Verglasungen an Gebäuden muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist oder flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist. Alternativ können andere geeignete und wirksame Maßnahmen ergriffen werden.

Eine Alternative sind z. B. außen vor den Scheiben montierte, feste Konstruktionen (z.B. Sonnenschutzlamellen – „Brise Soleil“). UV-Methoden und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirksam. Hingewiesen wird u. a. auf die Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022.

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.

8. Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil zu verwenden (z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten).

Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Blendende, horizontale oder diffuse- und ungerichtete Lichtquellen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten mit einer Oberflächentemperatur unter 40°C verwendet werden.

Der Beleuchtungsumfang, die Beleuchtungsintensität und die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Beleuchtung über die Nutzflächen hinaus ist zu vermeiden.

9. 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, insbesondere § 4, sind zu beachten.

V. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (6) BauGB)

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Einzugsgebiets der Wasserschutzgebietes „Burggärten“ der Gemeinde Bad Überkingen. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 12.08.1993 wird hingewiesen.

Auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sollte generell verzichtet werden. Lehmige Deckschichten sind im Rahmen der Bauarbeiten so weit wie möglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Baumaterialien, die im Untergrund verbaut werden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für im Untergrund befindliche Bauteile sind ausschließlich Anstriche ohne Lösungsmittelzusätze zu verwenden.

Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich dicht zu befestigen (Beton oder bituminös). Als dichter Belag gilt nach Aussage des Landratsamtes Göppingen / Grundwasserschutz in diesem Fall auch ein Beton-Formsteinpflaster, welches mit engem Fugenabstand verlegt wird. Diese Flächen sind in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Alternativ kann auch eine breitflächige Ableitung/Versickerung über die obere bewachsene Bodenschicht (Grasnarbe) erfolgen, was jedoch zu keiner Beeinträchtigung fremder Grundstücke führen darf. Sickerschächte sind aus Gründen des präventiven Grundwasserschutzes generell unzulässig.

Es sind generell keine Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig. Erdwärmekollektoren können nur dann zugelassen werden, wenn der Kollektor nicht tiefer als 5m ist und keinen Kontakt zum Grundwasser hat.

Des Weiteren muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Deckschicht von mindestens 2 Meter kf<10-6 oder mindestens 1 Meter 10-8 vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Deckschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind. Auf das Vorhandensein der Deckschichten kann verzichtet werden, wenn die Anlage mit reinem Wasser oder als Direktverdampfersystem mit nicht wassergefährdenden Arbeitsmitteln betrieben wird und der Abstand zum Grundwasser mindestens 1 Meter beträgt.