

# STADT GEISLINGEN A.D.STEIGE

## BEBAUUNGSPLAN 10/4 „AUCHTWEIDE“

---

### SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	23.03.2016
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	23.03.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	08.04.2016 bis 13.05.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	30.03.2016
<u>Erneute</u> Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss	27.09.2017
<u>Erneute</u> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	28.09.2017
<u>Erneute</u> Öffentliche Anhörung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	28.09.2017 bis 23.10.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	13.12.2017

#### Ausgefertigt:

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

Geislingen a.d. Steige, den 16.01.2018

GEZ. DEHMER  
Oberbürgermeister Dehmer

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

17.01.2018

Datum: 26.02.2016 / 27.09.2017 / 13.12.2017

GEZ. MÄUSSNEST  
Planverfasser

## A) **Satzung über den Bebauungsplan 10/4 "Auchtweide"**

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 13.12.2017 maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	13.12.2017
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	13.12.2017
Anlagen:		
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	13.12.2017
Begründung	in der Fassung vom	13.12.2017

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan 10/4 "Auchtweide" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Geislingen a.d. Steige, den

---

(Oberbürgermeister Dehmer)

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
zum Bebauungsplan 10/4 „Auchtweide“ (nach § 9 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>(4) Gartenbaubetriebe,</li> <li>(5) Tankstellen</li> </ul> <p>sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	--

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z. B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
H <sub>max</sub> =6,50 m	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb / Schemaschnitte</p> <p>Für die möglichen Gebäude- und Dachformen werden unterschiedliche Maximalhöhen festgesetzt. Für die Höhenangaben sind die Schemaschnitte verbindlich.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) und den Schnittpunkt Hausgrund / Dachhaut, bzw. bei Flachdach die EFH und die oberste Dachbegrenzung (OK Attika), siehe Schemaschnitte. Die Erdgeschossfußbodenhöhen wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage über Normal Null (NN). Ein Abweichen von der festgesetzten EFH ist bis zu ±0,30 m zulässig.</p>
<b>II</b>	<p><b>Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Planeinschrieb</p>

**3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>O</b>	<p><b>Offene Bauweise (o)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
----------	--

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Baugrenzen</b>                  Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

**5. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
---	---

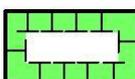
**6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p><b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b>                  Siehe Planeinschrieb</p> <p>GR, FR, LR = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger und der Leitungsträger.</p>
---	--

**7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

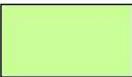
(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p><b>Ersatzhabitat Zauneidechse</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Flächen sind als Ersatzhabitat für die Zauneidechse zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Auf der Fläche ist ein Kalksteinriegel (L x B x H: 8,0 m, 0,5 m, 0,3 m) mit Erdanschüttung auf der sonnenabgewandten Seite anzulegen. Darüber hinaus sind Sandlinsen und Oberbodenlinsen als Lockersediment anzuschütten.</p> <p>Zur dauerhaften Erhaltung ist die Fläche extensiv zu pflegen, d.h. zweimalige Mahd in zeitversetzten Abschnitten (Anfang Mai / Ende August) und Entfernung übermäßigen Gehölzaufkommens.</p>
	<p><u>Zeitliche Beschränkungen der Baufeldfreimachung</u></p> <p>Baumfällungen im Plangebiet sind, sofern mehr als geringfügiger Gehölzbewuchs entfernt werden muss, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vorzunehmen.</p>

	<p>Die Baufeldfreimachung kann unter Berücksichtigung der Vergrämung der Zauneidechse im Zeitraum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anfang August bis Ende September</li> <li>- Mitte März bis Mitte/Ende April</li> </ul> <p>stattfinden.                  Dabei sollte an mindestens zwei aufeinander folgenden Tagen trockenes, warmes Wetter (&gt;18 °C, sonnig, max. leicht bewölkt) vorherrschen, so dass Individuen der Zauneidechse mobil sind und vor den Baumaschinen flüchten können.</p> <p>Die Baufeldfreimachung ist dabei in den Vormittagsstunden zwischen 9.30 Uhr und 12 Uhr durchzuführen.</p>
--	--

**8. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 (1) 15, § 25b BauGB)

	<p><b>Öffentliche / private Grünflächen</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums und sind als Grünflächen anzulegen.</p>
	<p><b>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</b></p> <p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Pro Grundstück ist 1 hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p>

## B) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 10/4 „Auchtweide“**

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.12.2017 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 10/4 "Auchtweide" als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung 10/4 "Auchtweide" deckungsgleich.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 10/4 "Auchtweide" besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 13.12.2017

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 10/4 "Auchtweide" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Geislingen a.d. Steige, den

---

(Oberbürgermeister Dehmer)

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan 10/4 „Auchtweide“ (nach § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

**Dachform / Dachneigung**  
 Siehe Planeinschrieb / Schemaschnitte

Im Geltungsbereich sind folgende Dachformen zulässig: Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach-, Pult-, und gegeneinander gestellte Pultdächer. Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind den Schemaschnitten zu entnehmen.

Ungleiche Dachneigungen sind bei Sattel-, Walm-, Zelt- und gegeneinander gestellten Pultdächern nicht zulässig.

**SCHEMASCHNITTE**

Maximale Dachneigung bei Pultdach 15°

Maximale Dachneigung bei gegeneinander gestelltem Pultdach 15°

Maximale Dachneigung bei Sattel- Walm- und Zeltdach 40°

Schnittpunkt Hausgrund/Dachhaut

Schnittpunkt Hausgrund/Dachhaut

Schnittpunkt Hausgrund/Dachhaut

Hmax. 7.5 m

Hmax. 4.8 m

Hmax. 4.8 m

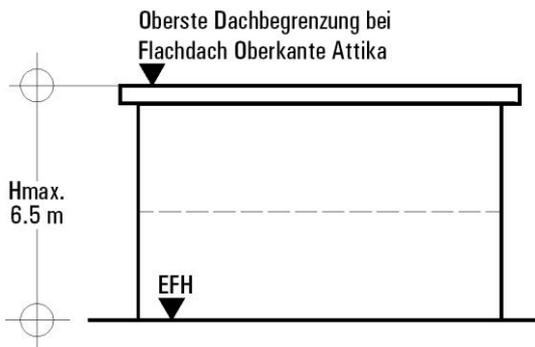
Hmax. 6.0 m

Hmax. 4.8 m

EFH

EFH

EFH

	 <p>Die oben eingeführten Dachbegrenzungen der verschiedenen Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Nebenanlagen.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p><u>Nebenanlagen</u>          Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach zu mindestens 60 % der Dachfläche extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p>

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

	<p><b>Einfriedungen und Stützbauwerke</b></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Stützmauern mit einer Höhe bis max. 1,0 m zulässig. Einfriedungen und Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Fläche einhalten. Die Abstandsfläche ist als Rasenfläche herzustellen.</p>
--	--

**3. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen</b></p> <p>Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	--

### III. HINWEISE

#### zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Nördlich des Plangebiets liegt das Kulturdenkmal „Abgegangene Kirche St. Michael/ früh- bis hochmittelalterliche Siedlung“. Im Bereich des sog. Lindenhofs wird das Zentrum der alamannischen Siedlung Giselingen vermutet. Somit sind im Gebiet des B-Plans „Auchtweide“ Befunde und Funde zur Siedlungsentwicklung des frühen Geislingen nicht auszuschließen.

Deshalb ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung und der Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-50318-0 oder 50318-17; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) schriftlich mitzuteilen.

Dem Referat 84.2 bzw. der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss gegebenenfalls ein Zeitraum von mehreren Arbeitstagen für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation eingeplant werden, während dessen das Bauvorhaben nicht weitergeführt werden kann.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Regelung zum Schutz des Bodens

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 (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. 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. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

3. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. Aus der fernerkundlichen Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergeben sich bei benachbarten Hängen des Filstals Hinweise auf Rutschungen in vergleichbarer geologischer und topographischer Ausgangslage. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften wird von einer Versickerung abgeraten. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. 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).
5. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
6. Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.
7. Auf den Grundstücken zwischen der Oberböhringer Straße und der Auchtweide waren zwischen 1870 und 1978 ein Kalkwerk sowie von 1999 bis 2003 eine KFZ-Werkstätte untergebracht. Durch die langjährige gewerbliche Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in diesem Bereich zu Schadstoffeinträgen in den Boden gekommen ist. Die besonders betroffenen Bereiche befanden sich überwiegend an der Oberböhringer Straße und sind heute vollständig bebaut.  
Um Altlasten sicher ausschließen zu können wird daher empfohlen, z.B. im Rahmen einer Baugrunderkundung im Vorgriff einer Baumaßnahme zu prüfen, ob mit Bodenbelastungen zu rechnen ist. Es wird dringend empfohlen, die Ergebnisse in jedem Fall, auch wenn keine Belastungen gefunden werden, dem Landratsamt Göppingen vorzulegen, damit die Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster aktualisiert werden kann. Werden keine Belastungen gefunden, so kann die Fläche ausgeschieden werden.

## **C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Das Plangebiet ist derzeit zu einem großen Teil ungenutzte Grünfläche und stellt eine größere zusammenhängende Potentialfläche der Innenentwicklung dar. Die Stadt Geislingen an der Steige ist stets bestrebt, Innenentwicklung der Ausweisung neuer Baugebiete vorzuziehen.

Nach dem Abriss der bis 2003 bestehenden gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände wurden die direkt an die Oberböhringer Straße angrenzenden Grundstücke bereits einer Wohnbebauung zugeführt. Nun sollen die verbleibenden Grundstücke zwischen dieser neuen Bebauung und der Straße „Auchtweide“ ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Um in diesem Fall eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die neue Bebauung verträglich in den Bestand einzufügen ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll für den Gesamtbereich verbindliches Planungsrecht schaffen, um eine zukünftige Bebauung zu ermöglichen.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### **II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes und umfasst die Flurstücke 686/1, 686/29, 683 (Bergwasenstraße) sowie Teile des Flurstücks 676 (Auchtweide) der Flur Altstadt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,8 Hektar.

Es wird im Osten durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Auchtweide“ sowie der Lindenschule begrenzt. Die nördliche Grenze bildet das Areal des Kindergartens Lindenhof. Die südliche und westliche Grenze wird durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Oberböhringer Straße und der Bergwasenstraße gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

### **III. Übergeordnete Planungen**

#### Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Geislingen an der Steige sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **IV. Bestehendes Planungsrecht**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lediglich im Bereich der Straße „Auchtweide“ die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 29/2/1 („Mittlerer Boden Schul- und Sportzentrum Altstadt“) und Nr. 10/2/1/1 (Zwischen Oberböhringerstr. und Fils, „Auchtweide“) vorhanden. Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Am nördlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes grenzt der Bebauungsplan Nr. 10/2/1/2 (Kindergarten an der Oberböhringer Straße) an. Am südlichen Rand grenzen die Bebauungspläne Nr. 10/1/4 und Nr. 10/1/10 (Auchtweide) an das Plangebiet.

Durch den Bebauungsplan werden sämtliche Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

## V. Bestand

### Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größere Grünfläche mit Baumbeständen innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs. Zudem befinden sich die bereits vorhandene Bergwasenstraße und die Straße „Auchtweide“, welche bislang nicht ortsbauplanmäßig ausgebaut sind, innerhalb des Plangebietes.

### Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt von Westen nach Osten hin stark ab. Das Gefälle in Nord-Süd-Richtung ist hingegen weniger stark ausgeprägt.

### Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

### Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

### Eigentum

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im privaten Eigentum.

### Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Straße „Auchtweide“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Oberböhringer Straße verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

### Altlasten

Auf den Grundstücken zwischen der Oberböhringer Straße und der Auchtweide waren zwischen 1870 und 1978 ein Kalkwerk sowie von 1999 bis 2003 eine KFZ-Werkstätte untergebracht. Aufgrund dieser Vorgeschichte wurde durch das Institut BWU eine historische Nutzungsrecherche durchgeführt, um Hinweise auf Altlasten zu erhalten.

Durch die langjährige gewerbliche Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in diesem Bereich zu Schadstoffeinträgen in den Boden gekommen ist. Die Bereiche der ehemaligen Produktionsstätten und der Werkstatt befanden sich überwiegend an der Oberböhringer Straße und sind heute vollständig bebaut. Aus diesem Grund ist kaum noch mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen.

Um Altlasten sicher ausschließen zu können wird daher empfohlen, z.B. im Rahmen einer Baugrunderkundung im Vorgriff einer Baumaßnahme zu prüfen, ob mit Bodenbelastungen zu rechnen ist. Es wird dringend empfohlen, die Ergebnisse in jedem Fall, auch wenn keine Belastungen gefunden werden, dem Landratsamt Göppingen vorzulegen, damit die Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster aktualisiert werden kann. Werden keine Belastungen gefunden, so kann die Fläche ausgeschieden werden.

## VI. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zu einer erhöhten Versiegelung von Grund und Boden. Da das Gebiet bereits durch die öffentlichen und noch nicht ortsbauplanmäßig ausgebauten Straßen erreichbar ist, beschränkt sich diese Versiegelung jedoch größtenteils auf die Baugrundstücke sowie den nötigen privaten Erschließungsweg. Aus diesem Grund kann die zusätzliche Bodenversiegelung als vertretbar angesehen werden.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

## VII. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren / Umweltbelange / Artenschutz

Da die zu erwartende maximal zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes des § 13a BauGB liegt und die Planung die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung vorsieht, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nicht zur Vorbereitung oder Begründung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4), ohne Umweltbericht nach § 2a, ohne Angaben nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie ohne zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

### Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Flächen im Geltungsbereich sowie der angrenzenden Kontaktlebensräume in Auftrag gegeben.

Im Jahr 2014 fanden artenschutzrechtliche Voruntersuchungen im Gebiet statt, um das in Frage kommende Artenspektrum und die weitere Vorgehensweise zum Thema Artenschutz festzulegen.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung waren insbesondere die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und die Zauneidechse.

Die sonstigen Arten nach Anhang IV konnten in der Voruntersuchung aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschieden werden. Dementsprechend liegt bei diesen auch keine Berührung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 -3 BNatSchG vor.

### Betroffenheit und Prüfung der Verbotstatbestände

#### Zauneidechse

Im Geltungsbereich wurde die Zauneidechse mit einem Exemplar nachgewiesen. Da insbesondere die westlichen bzw. südwestlichen Randbereiche des Gebietes für ein Vorkommen geeignet sind muss mit dem Vorkommen weiterer Individuen gerechnet werden. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG zu vermeiden sind daher vor einem möglichen Eingriff Ersatzhabitats einzurichten.

Zu diesem Zweck ist auf einer Randfläche im Südwesten des Plangebietes ein Kalksteinriegel mit Erdanschüttungen auf der sonnenabgewandten Seite anzulegen. Dadurch entstehen Bereiche mit unterschiedlichen Temperaturen zum Aufwärmen oder als Rückzugsort für die Individuen. Darüber hinaus sind Sandlinsen und Oberbodenlinsen als Lockersediment anzuschütten.

Die Pflege des Ersatzhabitats erfolgt extensiv, d.h. es findet höchstens 2x pro Jahr eine Mahd statt. Zudem ist übermäßiges Gehölzaufkommen zu entfernen, da dieses das Habitat übermäßig verschatten würde.

Die Vergrämung der einzelnen Individuen erfolgt im Zuge der Baufeldfreimachung der einzelnen Bauplätze: in Folge der Erschütterungen des Bodens durch die Baumaschinen ergreifen die Individuen die Flucht. Dies ist jedoch nur außerhalb der Winterruhe und der Eiablage möglich. Daher sind für die Baufeldfreimachung die Zeiträume auf Mitte März bis Mitte/Ende April sowie von Anfang August bis Ende September vorgeschrieben.

Fledermäuse:

Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage und Ausstattung für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung. Für die Fledermaus relevante Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen, es ergeben sich somit auch keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG.

Vögel:

Im Allgemeinen gilt: um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Nistzeiten zu erfolgen. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ebenfalls ausgeschlossen werden, da eine Störung angrenzender Kontaktlebensräume durch die Maßnahme aufgrund der Siedlungslage vernachlässigt werden kann.

Um die Betroffenheit von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu prüfen muss zwischen den Arten der Gebüschbrüter, Höhlenbrüter und Nahrungsgäste / Überflieger unterschieden werden.

Gebüschbrüter: Zilpzalp, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke

Aufgrund der geringen Störungsempfindlichkeit der angetroffenen Arten und der günstigen Habitatausstattung im Umfeld ist nicht mit Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu rechnen.

Höhlenbrüter: Star, Kohl- und Blaumeise

Das Gebiet weist nur wenige natürliche Brutplätze für Höhlenbrüter auf. Da der Erhaltungszustand der Arten mit Ausnahme des Stars, der jedoch nicht im Gebiet brütet, günstig ist und eine gute Habitatausstattung im Umfeld vorhanden ist, wird keine Berührung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erkannt.

Nahrungsgäste und Überflieger: Rotmilan, Bachstelze, Star, Girlitz

Aufgrund des geringen Flächenanteils der Baumaßnahme wird der Verlust von Teilen des Nahrungshabitates als nicht populationsgefährdend eingestuft. Für sich temporär auf dem Gelände aufhaltenden Durchzügler und Überflieger besteht keine Betroffenheit durch die Baumaßnahme. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG werden daher nicht erkannt.

Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen

Die nötigen Vermeidungsmaßnahmen wurden aufgezeigt und im Bebauungsplan durch Festsetzungen gesichert.

CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Kompensationsmaßnahmen) werden dann notwendig, wenn für eine Tierart oder Artengruppe ein Verbotstatbestand zu befürchten ist. Dies betrifft im vorliegenden Fall die Tierart Zauneidechse.

FFH-Grünland

Gemäß der Kartieranleitung der LUBW vom Oktober 2016 handelt es sich bei der Wiesenfläche nicht um den Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“. Neben dem Vorkommen bestimmter Pflanzenarten setzt die Kartieranleitung eine zusammenhängende Fläche von mind. 1,0 ha voraus. Dieses Kriterium wird im Plangebiet jedoch nicht erfüllt. Ausgleichsmaßnahmen sind aus diesem Grund nicht notwendig.

## VIII. Planungsziele und Planungskonzeption

### 1. Städtebauliche Planung

Für das Plangebiet ist eine kleingliedrige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, welche sich an den Bestand der Umgebung anpasst und die topografischen Gegebenheiten berücksichtigt. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht insgesamt 9 Bauplätze vor.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt überwiegend über die angrenzenden Straßen Auchtweide und Bergwasenstraße. Die rückwärtigen Baugrundstücke werden über eine private Stichstraße von der Bergwasenstraße aus erschlossen. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen trotz des steilen Geländes erreicht werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und der damit getroffenen Festsetzungen und Regelungen, soll für den zukünftigen Bedarf an innerörtlichen Bauplätzen und Wohnflächen vorgesorgt werden. Um den gewünschten Gebietscharakter zu erreichen werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## 2. Ver- und Entsorgung

### Entwässerung

Das Gebiet wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Auchtweide entwässert.

### Wasserversorgung

Zur Versorgung des Gebiets mit Wasser werden Hausanschlüsse an die bestehenden Wasserversorgungsleitungen angeschlossen.

## 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Nutzung und Bebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Durch die Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen in Verbindung mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe soll eine vernünftige bauliche Nutzung der topografisch anspruchsvollen Grundstücke ermöglicht werden. Somit fügen sich die geplanten Gebäude gut in die umgebende Bebauung ein.

### Bauweise

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Durch diese freizügige Festsetzung der Bauweise soll die Vielfältigkeit der Umgebung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern im Plangebiet fortgesetzt und damit der gewünschte Gebietscharakter gesichert werden.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Grundstücke im westlichen Planbereich sollen durch eine Privatstraße erschlossen werden. Für die Herstellung dieses Privatweges ist die Belastung der dafür nötigen Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger und der Leitungsträger notwendig.

### Öffentliche / private Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den gekennzeichneten Flächen sind geeignete Habitatstrukturen für die Zauneidechse zu schaffen und deren Erhalt dauerhaft zu sichern. Es handelt sich dabei um eine planungsrechtliche Sicherung der notwendigen CEF-Maßnahme für die geschützten Zauneidechsen.

### Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Zur Durchgrünung des Gebietes ist pro privatem Grundstück 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung dient der

Gestaltung des Ortsbildes, der Kompensation des Verlustes von bisher vorhandenen Baumstrukturen und der Verbesserung des Klimahaushalts.

#### 4. Örtliche Bauvorschriften

##### Dachform und Dachneigung

Um einen möglichst großen Spielraum für die Gestaltung der Gebäude zu erreichen wurde bewusst auf eine enge Eingrenzung der Dachformen verzichtet. Die Zulässigkeit von Sattel-, Walm-, Zelt-, Pultdach sowie Flachdach spiegelt zudem die große Vielfalt an Dachformen in der unmittelbar angrenzenden Bebauung wieder.

##### Einfriedungen und Stützmauern

Mit Einfriedungen und Stützbauwerken ist ein Abstand von 50 cm zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, um einen Sicherheitsstreifen zu erhalten. Der Sicherheitsstreifen entspricht dem erforderlichen Abstand zwischen Fahrbahnrand und Einbauten bzw. Schildern nach der Straßenverkehrsordnung. Aus gestalterischen Gründen wird die max. zulässige Höhe der Einfriedungen und Stützmauern auf 1,0 m festgeschrieben.

##### Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Mit dieser Regelung sollen negative Auswirkungen von Freileitungen auf das Ortsbild vermieden werden, indem alle zur Versorgung des Gebietes notwendigen Leitungen unterirdisch verlegt werden.

#### IX. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in privatem Eigentum. Im Rahmen einer notariellen Vereinbarung werden die Flächen neu geordnet.

#### X. Duldungspflicht nach § 126 BauGB

Da regelmäßig die Grenze zwischen privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen im Innenbereich durch den äußeren Rand der Straßenbegrenzung (Randstein) festgelegt wird, wird auf die Duldungspflicht des § 126 BauGB hingewiesen. Sinn und Zweck der Duldungspflicht ist die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit der Nutzung von Erschließungsanlagen. Demnach hat der Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Die Auswahl des Standortes liegt im Ermessen der Stadtverwaltung.

#### XI. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,8 Hektar.

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>8274 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsflächen	1999 m <sup>2</sup>	24,2 %
Grünflächen	679 m <sup>2</sup>	8,2 %
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>5596 m<sup>2</sup></b>	<b>67,6 %</b>

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18