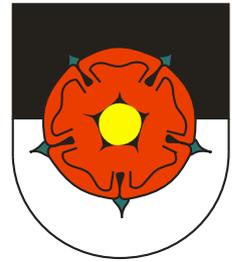


FÜNFTÄLERSTADT

GEISLINGEN

AN DER STEIGE



TEXTTEIL ZUM
BEBAUUNGSPLAN

PLANBEREICH 91 / 4

SPORT- UND
MEHRZWECKHALLE

IM STADTBEZIRK AUFHAUSEN

MEHRFERTIGUNG

INHALTSGLEICH MIT DEM RECHTS-
VERBINDLICHEN ORIGINALTEXTTEIL

GEISLINGEN / STEIGE, DEN 03.03.2017

GEZ. AUBELE

STADTBAUAMT
SACHGEBIET STADTENTWICKLUNG

ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 18.04.2017 BIS 24.05.2017
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT AM 19.07.2017
GENEHMIGT GEMÄSS ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS STUTTGART
NR. 21 - 2511.2 / 91 GEISLINGEN / STEIGE VOM 11.10.2017

DIE ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGS-PLANES WIRD BESTÄTIGT

GEISLINGEN / STEIGE, DEN 23.10.2017
GEZ. DEHMER

OBERBÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT UND DAMIT RECHTSVERBINDLICH AM 22.11.2017

RECHTSGRUNDLAGE

- ❑ **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsg vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722)
- ❑ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. 6. 2013 (BGBl. I S. 1548)
- ❑ **Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416). Zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 11. 11. 2014 (GBl. S. 501)
- ❑ **Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung Æ PlanZV)**, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§§ 9 (1) 1 und 5 BauGB)

Hier: Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport - und Spielanlagen

- Sport- und Mehrzweckhalle mit Vereinsheim.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die angegebene maximale Gebäudehöhe (H max. 10.0 m) bezieht sich auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) maximal 742.00 m ü. NN und der obersten Gebäudebegrenzung, bei geneigtem Dach der First, bei Flachdach die Attika.

Singuläre kleinteilige Bauteile wie Kamine bleiben bei der Berechnung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf maximal 742.00 m ü. NN festgesetzt. Ein Unterschreiten dieser maximalen Höhe ist zulässig.

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

Offen

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

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen auf den hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

Innerhalb der Baugrenzen darf maximal eine Fläche von 2.825 m² mit Hochbauten, Fahrwegen, Stellplätzen, Terrassen, Fußgängerverbindungen, etc. angelegt werden. Die restliche Fläche des Baufensters muss als Grünfläche angelegt werden.

Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen auf den hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Gemäß Eintragung im Lageplan ist vom Fahrbahnrand der K 1436 ein 15 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten (Anbauverbot).

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

Sämtliche Versorgungsleitungen müssen grundsätzlich unterirdisch verlegt werden.

10. Private Grünfläche
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan.

11. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(§ 9 (1) 16 BauGB)

Wasserschutzgebiet Zone III, siehe V. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen, Nr. 1.

12. Umweltschützende Belange in der Abwägung

(§ 1a BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahmen in Sinne des § 1a BauGB werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzgebote für insgesamt 25 Einzelbäume mit einem Stammumfang von 10 cm innerhalb des Plangebiets. Bei der Bepflanzung sind heimische Arten für den Bereich der Albhochfläche zu verwenden.
- Neuanlage einer Streuobstwiese auf 2.000 qm auf dem städtischen Flurstück 700 in Geislingen-Flur 0 gemäß den Vorgaben des LIFE+-Teilprojekts A.4 sAufwertung von Streuobstbeständen im kommunalen Ökokonto%
- Anrechnung einer Ökokontomaßnahme mit 13.934 Punkten (Sanierung eines überalterten Obstbaumbestandes auf den Flurstücken Nr. 833 und 841 in Geislingen-Flur 1.

Diese Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen allen Flächen im Plangebiet, auf denen zukünftige Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

13. Flächen für Geh -, Fahr -, und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Das im Lageplan eingetragene Leitungsrecht wird zugunsten des Zweckverband Ostalb festgesetzt:

Eine Bebauung oder Bepflanzung des Leitungsrechts ist nicht zulässig.

14. Pflanzgebot

(§ 9 (1) 25a BauGB)

14.1 Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Die im Plan eingetragenen Festlegungen für Einzelbäume sind bindend.

Bei der Bepflanzung ist auf heimische Arten für den Bereich der Albhochfläche zurück zu greifen.

14.2 Pflanzgebot auf Stellplätzen

Bei der Anlegung von Stellplätzen ist alle 10 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung ist auf heimische Arten für den Bereich der Albhochfläche zurück zu greifen.

15. Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Bei dem im Lageplan mit Pflanzbindung gekennzeichnetem Einzelbaum handelt es sich um ein Naturdenkmal . Winterlinde. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld des Naturdenkmals sind Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Baumes zu treffen. Dabei darf weder in den Kronen- noch in den Wurzelraum eingegriffen werden.

16. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal oder eine Mulde einzuleiten. Das so gesammelte Wasser wird der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugeführt und zur Versickerung gebracht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Dabei ist sicherzustellen, dass das Oberflächenwasser nicht der K 1436 zugeleitet wird.

Die Entwässerung wird in einem separaten Wasserrechtsgesuch nachgewiesen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (1) LBO)

1. Niederschlagswasser
(§ 74 (3) 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal oder eine Mulde einzuleiten. Das so gesammelte Wasser wird der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugeführt und zur Versickerung gebracht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Dabei ist sicherzustellen, dass das Oberflächenwasser nicht der K 1436 zugeleitet wird.

Die Entwässerung wird in einem separaten Wasserrechtsgesuch nachgewiesen.

2. Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

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. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. 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. 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.

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 (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

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.

2. Geotechnik

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei einer Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

V. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN **(§ 9 (6) BauGB)**

1. Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiet Zone III, Burggärten Bad Überkingen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

2. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Naturdenkmal . Winterlinde -