AN DER STEIGE
GEISLINGEN
Die Hochschulstadt
im Herzen des Filstals

# TEXTTEIL
# ZUM BEBAUUNGSPLAN

# PLANBEREICH 95

## ZWISCHEN DEGGINGER WEG UND BARTENSTEIGWEG
## IM STADTBEZIRK AUFHAUSEN

**MEHRFERTIGUNG**

**INHALTSGLEICH MIT DEM RECHTS-VERBINDLICHEN ORIGINALTEXTTEIL**

GEISLINGEN / STEIGE, 01.09.2020/ 28.02.2022/ 07.07.2022

*GEZ. AUBELE*

STADTBAUAMT
SACHGEBIET STADTENTWICKLUNG

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS | | | AM | 18.12.2019/ 23.03.2022 |
| AUSLEGUNGSBSCHLUSS | | | AM | 30.09.2020 |
| ÖFFENTLICH AUSGELEGT | VOM | 15.10.2020 | BIS | 17.12.2020 |
| BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSGELEGUNG | | | AM | 23.03.2022 |
| ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT | VOM | 07.04.2022 | BIS | 17.05.2022 |
| SATZUNGSBSCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT | | | AM | 27.07.2022 |

DIE ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WIRD BESTÄTIGT

GEISLINGEN / STEIGE, DEN 01.08.2022

*GEZ. DEHMER*

OBERBÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT UND DAMIT RECHTSVERBINDLICH AM 03.08.2022

## RECHTSGRUNDLAGE

- **Baugesetzbuch (BauGB),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

- **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 § 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe

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

Nach § 1 (5) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO sind im Geltungsbereich
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

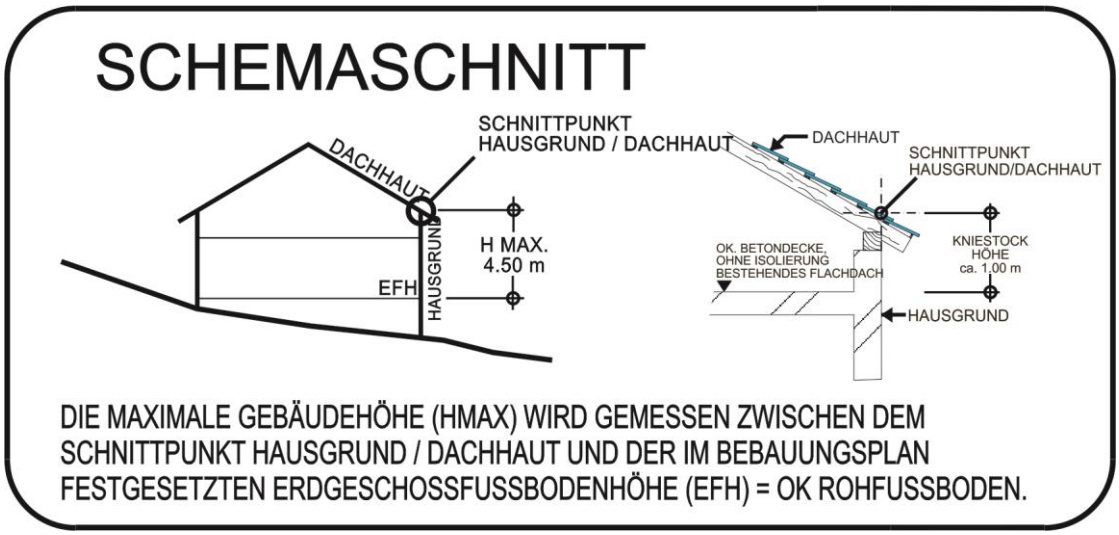
Nach § 1 (6) Nr.1 BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO sind im Geltungsbereich sämtliche nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

## 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 (Hmax) 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.

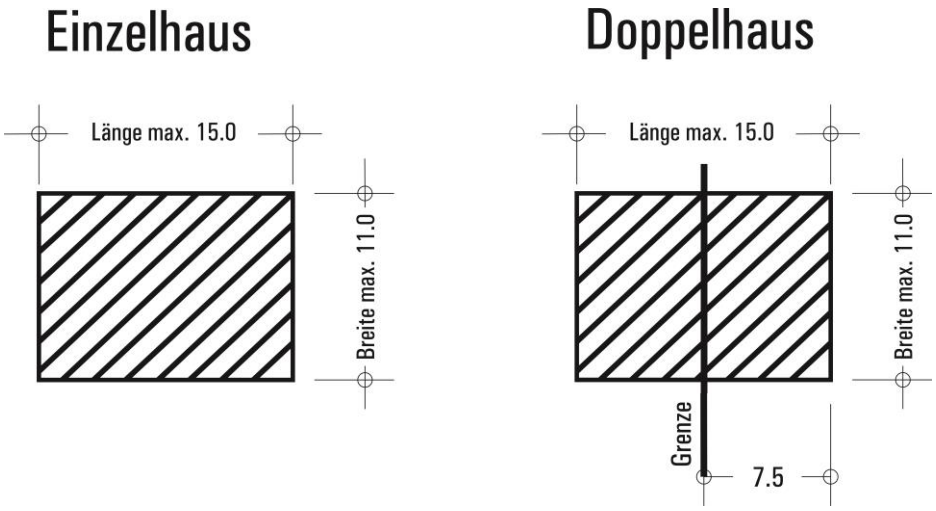
## 7. Bauweise

(§ 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 notwendige 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

Die im Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Fläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist extensiv zu bewirtschaften.

## 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 m² und inklusive des über das Gelände herausragenden sichtbaren Sockel max. 30 m² 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 (Substrathöhe mindestens 10 cm) zu versehen.

## 17. Pflanzbindungen
(§ 9 (1) 25b BauGB)

**Einzelbäume**

Im Bebauungsplan sind **Einzelbäume** mitttels Pflanzbindung festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und 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.

## 18. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§§ 9 (1) 20 und 25a BauGB)

**Ersatzpflanzung / Kompensationsmaßnahmen gemäß § 33a (2) NatSchG für den wegfallenden, innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Streuobstbestand** (gem. Genehmigung des Landratsamts Göppingen vom 28.01.2022)

Als Ersatzpflanzung für den nach § 33a NatschG geschützten Streuobstbestand im Geltungsbereich ist auf dem gemeindeeigenen Flurstück 684 in Aufhausen eine neue Streuobstwiese auf einer Fläche von mindestens 4.500 m² anzulegen. Es sind 45, jedoch mindestens 30 Streuobsthochstämme vorzüglich robuster Sorten zu pflanzen. Darüber hinaus wird der schon vorhandene, teilweise lückige Streuobstbestand im Südosten dieses Flurstücks um 6 Streuobsthochstämme ergänzt.

Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und anschließend einer fachgerechten Fertigstellungs-, Entwicklungs- und dauerhaften Unterhaltungspflege zu unterziehen. Abgängige Bäume sind unverzüglich zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in derselben Pflanzperiode (Oktober bis März) der Rodung des Streuobstbestands im Bebauungsplangebiet vollständig umzusetzen.

Bei Obstbaumneupflanzungen ist Pflanzmaterial mit mindestens folgender Pflanzqualität zu verwenden: H. (Hochstamm), 2x verpfl. o.B. (ohne Ballen), STU 8/10 (Stammumfang 8 – 10 cm) Kronenansatz mind. 140 cm. Die Merkblätter der Obstbaumberatung des Landratsamt Göppingen zur Sortenauswahl und zu Pflanzempfehlungen sind Bestandteil der Genehmigung nach § 33a (2) NatSchG des Landratsamts Göppingen vom 28.01.2022.

Die Ausgleichspflanzungen werden von der Genehmigungsbehörde ins sogenannte Kompensationsverzeichnis eingetragen.

Die beiden Bäume Nr. 2 und Nr. 10 auf Flurstück 221 mit nachgewiesenem Fledermausquartier bzw. potenziell für Fledermäuse geeigneten Höhlen sind als Stämme komplett zu entnehmen (Äste, Kronen können teilweise eingekürzt werden) und in näherem Umfeld, idealerweise im Biotop im Westen, wieder verkehrssicher z. B. an anderen Bäumen anzubringen (s. Artenschutzbeitrag Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm vom 12.12.2021).

Als CEF-Maßnahme sind 10 Fledermauskästen (Spalten- und mindesten 7 Rundkästen) aus langlebigem Holzbeton in den beiden Biotopen östlich und westlich des Bebauungsplangebiets einzeln in mind. 3 Meter Höhe an den Bäumen in östliche Richtung anzubringen. Zwischen den Kästen ist ein Abstand von 5 Metern einzuhalten. Die Maßnahme ist spätestens in derselben Pflanzperiode (Oktober bis März) der Rodung des Streuobstbestandes im Bebauungsplangebiet vollständig umzusetzen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

Als CEF-Maßnahme sind im neu zu pflanzenden Streuobstbestand mind. 10 Vogelnistkästen aus langlebigem Holzbeton unmittelbar nach Pflanzung der Streuobsthochstämme aufzuhängen. Die Nistkästen sind mit einem Lochdurchmesser von 28-32 mm (6x), sowie 45-50 mm (4x) zu wählen. Diese sind in mind. 2 bis 3 Meter Höhe in östliche Richtung anzubringen und im Winter zu reinigen (s. Artenschutzbeitrag). Die Maßnahme ist spätestens in derselben Pflanzperiode (Oktober bis März) der Rodung des Streuobstbestands im Bebauungsplangebiet vollständig umzusetzen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

**Ersatzpflanzung / Kompensationsmaßnahmen für die planmäßige Einbindung von ca. 800 m² des nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Offenland-Biotops (Biotop-Nummer 174241171406 „Feldgehölze und Steinriegel NW bei Aufhausen“ in den Innenbereich bei heranrückender Bebauung**

Die Flächen des Biotops „Feldgehölze und Steinriegel NW bei Aufhausen“ (Biotop-Nummer 174241171406) auf den städtischen Flurstücken 221 und 222, Gemarkung Aufhausen am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Gehölzbestand ist durch abschnittweises „auf Stock setzen“ in einem vitalen Zustand zu halten. Diese Flächen sind außerdem Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Sie sind dauerhaft niederwaldartig zu bewirtschaften, so zu erhalten und zu pflegen.
Als Ersatz für die Einbindung des Biotops in den Innenbereich werden folgende Ersatzflächen bzw. –maßnahmen festgesetzt:

Auf Flurstück 684, Gemarkung Aufhausen wird auf einer Fläche von insgesamt mindestens. 500 m² ein neuer Steinriegel in Kombination mit einer Feldhecke und eine weitere Feldhecke, jeweils mit einer Breite von 5 Metern angelegt. Die Heckenbepflanzung erfolgt jeweils dreireihig. Als Pflanzen werden heimische Sträucher verwendet wie Hagebutte – Rosa canina, Schlehe – Prunus spinosa, Hartriegel – Cornus sanguinea, Hasel – Corylus avellana, Schwarzer Holunder – Sambucus nigra, Wolliger Schneeball – Viburnum lantana, Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus.

Des Weiteren wird auf Flurstück 624, Gemarkung Aufhausen Auf einer Fläche von mindestens 280 m² ein neuer Steinriegel in Kombination mit einer Feldhecke angelegt. Die Fläche wird in einer Breite ca. 5 m und einer Länge von ca. 56 m ausgeformt. Der Steinriegel soll dabei eine Länge von ca. 10 m umfassen. Die Bepflanzung der Hecke erfolgt dreireihig. Als Pflanzen werden heimische Sträucher verwendet – Pflanzenauswahl siehe Flurstück 684.

**Zeiträume für Baumfällarbeiten / Erschließungsarbeiten**
Baumfällarbeiten sind ausschließlich vom 1.10. bis 28.02. eines jeden Jahres umzusetzen. Abweichungen hiervor sind nur nach vorheriger Besatzkontrolle und gesonderter Zulassung durch die untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landratsamts Göppingen möglich. Die Erschließungsarbeiten dürfen nur vor April oder nach Juli (außerhalb der Hauptbrutzeit) erfolgen.

**Fledermauskästen auf Privatgrundstücken**
Es wird empfohlen, auch auf den privaten Baugrundstücken Fledermausquartiere oder Vogelnistplätze einzuplanen oder in die Bausubstanz zu integrieren.

**Glasflächen an Gebäuden**
Bei zusammenhängenden Glasflächen mit einer Fläche von mehr als 2,5 m² ohne Leistenunterteilung (das gilt auch für Glasbrüstungen, Verbindungsgänge, Windschutzwände, Wintergärten, Glaspavillons, 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, 2012.

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

**Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil zu verwenden (z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warmweise 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 60°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 – von Vegetation und Gewässern ist zu vermeiden.

# 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.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 5°) sind Aufständerungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Gebäudekante einhalten.

**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. Sofern wegen einer Solarenergienutzung eine Dachbegrünung nicht möglich ist, kann von dieser Festsetzung befreit werden.

## 2. Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal einem Meter zulässig. Darüber hinaus sich ergebende Höhendifferenzen sind mit Böschungen im Neigungsverhältnis 1:2 anzulegen.

Für Stützmauern, die innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelds im Einmündungsbereich zum Bartensteigweg liegen, wird die zulässige Höhe auf maximal 0,80 Meter begrenzt. Einfriedungen und Abböschungen dürfen in diesem Fall nur außerhalb des Sichtfelds angebracht werden.

Stützmauern müssen 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.

Dieser mindestens 0,50 Meter breite Streifen ist von jeglicher Bebauung, dazu gehören Grenzmauern, Einfriedungen, Nebenanlagen, Hecken, Möblierungen, etc. freizuhalten. Ausnahmsweise zulässig sind auf dieser Fläche notwendige öffentlichen Einrichtungen bzw. Einrichtungen von Versorgungsträgern wie z. B. Masten für die Straßenleuchten, Schaltschränke, Verkehrszeichen, etc.. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für die Fläche entlang des landwirtschaftlichen Grundstücks Flurstück 220.

## 3. 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. 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.

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.

## 4. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Geltungsbereich müssen Einfriedungen 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 lebendenden 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 Grenzmauern, Einfriedungen, Nebenanlagen, Hecken, Möblierungen, etc. freizuhalten. Ausnahmsweise zulässig sind auf dieser Fläche notwendige öffentlichen Einrichtungen bzw. Einrichtungen von Versorgungsträgern wie z. B. Masten für die Straßenleuchten, Schaltschränke, Verkehrszeichen, etc.. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für die Fläche entlang des landwirtschaftlichen Grundstücks Flurstück 220.

Die Festsetzung hinsichtlich des Abrückens von der Grundstücksgrenze um 0,50 Meter gilt auch für die an den Bartensteigweg angrenzenden Grundstücke zum Bartensteigweg hin, nicht jedoch für die Grundstücke, die an die Verkehrsgrünfläche im Süden angrenzen.

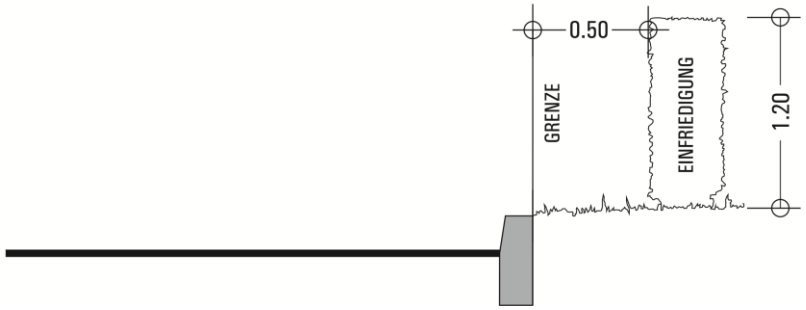
Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 Meter zulässig. Bezugspunkte für die Höhenangabe zur öffentlichen Straße ist die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen (Randsteinoberkante) – siehe Schemaschnitt –, zum Nachbargrundstück die Geländehöhe auf dem Baugrundstück.

Für Einfriedungen, die innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelds im Einmündungsbereich zum Bartensteigweg liegen, wird die zulässige Höhe auf maximal 0,80 Meter begrenzt. Sollte die maximal zulässige Höhe bereits durch die Anlage einer Stützmauer beansprucht werden, darf die Einfriedung nur auf einer Fläche außerhalb des Sichtfelds angebracht werden.

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

Flächige Einfriedungen aus Metall sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

**SCHEMASCHNITT**



### 5. 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.

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

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich unzulässig.

### 7. 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. Geologie / Baugrund

Nach Angaben der geologischen Karte stehen im Untersuchungsgebiet meist geringmächtige Deckschichten in Form von Alblehmen an, die von Kalksteinen des Weißen Juras (Untere-Felsenkalke-Formation) unterlagert werden. Bereichsweise können im nordwestlichen Teilbereich des Gebiets auch umgelagerte Fließerden und Abschwemmmassen nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Detailplanung von Gebäuden sollten objektbezogene Baugrunduntersuchungen erfolgen. Insbesondere muss dabei das Vorhandensein von Klüften und Dolinen geprüft werden (siehe hierzu auch Baugrundgutachten des IfM Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG, Baugrundgutachten vom 16.05.2018).

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

## 3. Bodenschutz

(§ 202 BauGB und Bodenschutzgesetz)
Die Arbeitsflächen bei der Erschließung sind auf das bautechnisch erforderliche Maß zu begrenzen.
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.

## 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 berücksichtigen, dass bestimmte Dachmaterialen dafür nicht bzw. nur bedingt geeignet sind. Entsprechende Merkblätter sind bei Landratsamt Göppingen / Gesundheitsamt zu erhalten.

### 6. Gartengestaltung

Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

# 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.

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 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. 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.