



GEMEINDE OTTENBACH

BEBAUUNGSPLAN „Wiedenberg III - 3. Bauabschnitt“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 21.03.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: vom 06.05. bis zum 07.06.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 07.05.2019

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 13.02.2020

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom 09.03. bis zum 14.04.2020
vom 04.05. bis zum 05.06.2020*

(aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Schließung des Rathauses konnte die öffentliche Auslegung nicht zu Ende gebracht werden und wurde daher wiederholt)*

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 06.03.2020

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 09.07.2020

Ausgefertigt:

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

Ottenbach, den 10.07.2020

.....
Oliver Franz
(Bürgermeister)

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

16.07.2020
.....

Plandatum: 09.07.2020



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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Wiedenberg III – 3. Bauabschnitt“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <p>(1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</p> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen 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>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
z.B. 0,6	<p>Geschossflächenzahl (GFZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen ($GH_{max.}$), Firsthöhen ($FH_{max.}$) und Traufhöhen ($TH_{max.}$) festgesetzt.</p> <p>Die Traufhöhe ($TH_{max.}$) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ($FH_{max.}$) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten. Die Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p>

	<p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH) (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p><u>Im WA1 gilt:</u> Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf <u>mindestens 2/3</u> der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige First-/Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p><u>Im WA2 gilt:</u> Zur Gliederung des Baukörpers muss das oberste Geschoss auf der Süd-, West- und Nordseite um mindestens 1,5 m zurückspringen.</p> <p><u>Im WA 3 gilt:</u> Zur Gliederung des Baukörpers muss das oberste Geschoss auf der Süd-, Ost- und Nordseite um mindestens 1,5 m zurückspringen.</p>
II	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

o	o = offene Bauweise.
	ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

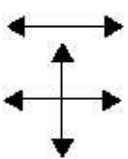
(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p><u>Im WA2 und WA3 gilt:</u> Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen, Kellergeschosse usw.) ist zulässig.</p>
--	--

	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ je Grundstück zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Leitungsrecht einzuhalten. Nicht zulässig sind diese auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten.</p> <p>Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze.</p>
--	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäudeorientierung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäudeorientierungen festgesetzt.</p>
---	---

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p><u>Im WA1 gilt:</u> Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m vorhanden sein.</p> <p>Auf Flächen mit Pflanzgeboten und Leitungsrechten sind diese nicht zulässig.</p> <p>Für die Ermittlung der Wandfläche einer Grenzgarage nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO ist als (geplantes) Gelände die Bezugshöhe zugrunde zu legen.</p> <p><u>Im WA2 und WA3 gilt:</u> Tiefgaragen, Garagen sowie überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m vorhanden sein. Mit Tiefgaragen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p><u>Im WA4 gilt:</u> Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	--




7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt.</p>
--	---

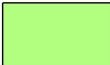

8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Öffentliche Stellplätze Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fußwege Siehe Plandarstellung</p>

9. Öffentliche und private Grünflächen

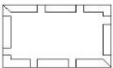
(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind als Grün- und Hausgartenflächen anzulegen. Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laub-/ Streuobstbäume und Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.</p> <p>Die vorhandenen Gehölze sind fachgerecht und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Gehölze, möglichst artgleich, zu ersetzen.</p> <p>Je Grundstück ist innerhalb der privaten Grünflächen eine Nebenanlage in Form von Gebäuden (z.B. Gartenhütte) bis zu einer Kubatur von 40 m³ zulässig.</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p> <p>An markanten Stellen der Erschließungsstraßen und an den öffentlichen Parkierungsflächen sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als Baum- und Pflanzstandort.</p>

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

	Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.
	Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 10°) sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
	Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) zu verwenden.
	Baumfällungen und Baufeldfreimachungen im Plangebiet sind nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.



11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der terranets bw GmbH zur Führung der Erdgashochdruckleitung „Staufenleitung STF“ DN 200 MOP 67,5 bar sowie parallel dazu verlegter Telekommunikationskabel.</p> <p>Der 6,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH ist von jeglichen Anlagen absolut frei zu halten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der Kabel vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die terranets bw GmbH, Betriebsanlage Nord.</p> <p>Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Hauptverwaltung der terranets bw GmbH in Stuttgart.</p> <p>Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.</p> <p>Im Schutzstreifenbereich der Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.</p> <p>Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen.</p>
---	---

	<p>Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terranets bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird.</p> <p>Die Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die Betriebsanlage Nord der terranets bw GmbH verständigt werden.</p>
--	---

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laub- oder Streuobstbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, abgewichen werden.</p> <p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Im WA1 ist pro Baugrundstück mindestens ein halb- oder hochstämmiger Laub- oder Streuobstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan dargestellten Pflanzgebote für Einzelbäume werden auf das Pflanzgebot angerechnet.</p> <p>In den als WA2 und WA3 festgesetzten Flächen ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Streuobstbaum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Am östlichen Gebietsrand ist ein flächenhaftes Pflanzgebot auf privaten Flächen festgesetzt. Die Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.</p>

Pflanzliste:

Bäume, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Neben den vorgenannten Baumarten ist auch die Anpflanzung heimischer Obstbaumsorten zulässig.

Sträucher, Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Für geschnittene Hecken, Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 120 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster

Berankung von Fassaden

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen
(Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis u.a.)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Wiedenberg III – 3. Bauabschnitt“ (nach § 74 LBO)

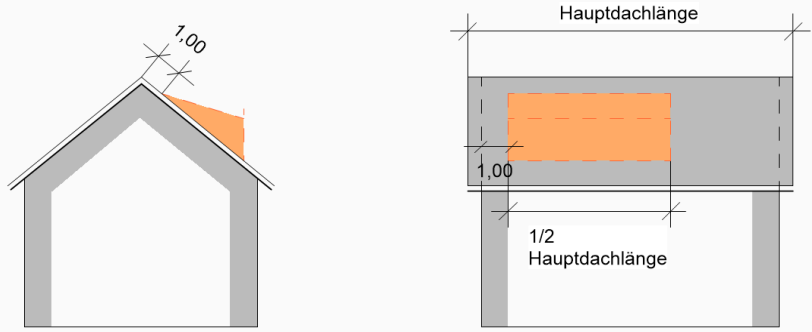
Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung (>10 m²) müssen bei Dächern mit einer Dachneigung über 10° die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 10°) sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt werden.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 50% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>

	 <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>
	<p>Fassaden</p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gemessen.</p> <p>Flächenhafte sowie geschlossene tote Einfriedungen wie Beton- und Natursteinmauern, Gabionenzäune oder Palisadenwände sind von öffentlichen Verkehrsflächen um 0,5 m abzurücken. Die Fläche zwischen Hinterkante Bordstein und Einfriedung ist zu bepflanzen.</p> <p>Im Hinblick auf die Abstände zu Nachbargrundstücken wird auf die Regelungen des Gesetzes über das Nachbarrecht – NRG verwiesen (siehe § 11 ff. NRG).</p>
	<p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Steingärten).</p> <p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.</p>

3. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Davon sind im WA2 und WA3 1,0 Stellplätze unterirdisch und mindestens 0,5 Stellplätze oberirdisch herzustellen.
--	--

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 1,00 m Höhenunterschied zum ursprünglichen Gelände vor Baubeginn zulässig.</p> <p>Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Stützmauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Darüber hinaus ist das Gelände anzuböschten. Die Höhe wird von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gemessen.</p>
--	---

5. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Zisternen</p> <p>Pro Gebäude ist eine Zisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Wiedenberg III – 3. Bauabschnitt“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) 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 (§ 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. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

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. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). 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.

3. 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).
4. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage oder im Bereich von Baugrubenwänden oder -böschungen zu Rutschungen.

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 Versicherungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bau-

arbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-3 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich. Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Plangebiet zu erwarten und hinzunehmen.
6. „Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“ (BNatSchG)
7. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen die Erdgashochdruckleitung „Staufenleitung STF“ DN 200 MOP 67,5 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt.

Der Schutzstreifen der „Staufenleitung STF“ hat eine Breite von 6m (3m beiderseits der Rohrachse) und ist durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.

In dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen oder dessen Lichtraum hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gashochdruckanlagen beeinträchtigt oder gefährdet. So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.), das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.

Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Neuaufteilung der betroffenen Flurstücke vorhandene Dienstbarkeiten auf die neu entstehenden Flurstücke übertragen werden müssen.

Vor der Durchführung von Maßnahmen, welche Auswirkungen auf die Erdgashochdruckanlagen haben können, ist die terranets bw GmbH Betriebslage Nord

*terranets bw GmbH
Betriebsanlage Nord
Industriestraße 9
74589 Satteldorf
Telefon: 07951/9457-0, Telefax: 07951/9457-2309*

zu verständigen, damit die notwendigen Sicherheitsabstände abgestimmt werden können. Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder.

Falls im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Tätigkeiten durchgeführt werden, bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlage nicht ausgeschlossen werden können, ist sicherzustellen, dass die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit auf der Gasfernleitung von 30mm/s nicht überschritten wird. Gegebenenfalls ist die

Unbedenklichkeit der Erschütterungseinwirkungen durch einen Gutachter zu überprüfen und schriftlich zu bestätigen.

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit dem Beauftragten der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt.

Bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung und der parallel dazu verlegten Telekommunikationskabel sind die Auflagen und Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH zwingend zu beachten und einzuhalten.