

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bühlgärten"

Rechtsgrundlagen

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)
- 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 06.05.2008 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bühlgärten" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Bühlgärten" deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bühlgärten" besteht aus folgenden Unterlagen:

I. Örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom 06.05.2008

§ 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 "Bühlgärten" 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.

Eschenbach, den

(Bürgermeister Schubert)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan "Bühlgärten"

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

FD, SD,
DN 0°- 45°

(siehe Planeinschrieb)

1.2 Dachdeckung

Dächer mit Dachneigungen bis 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 7cm) auszubilden. Der Anteil der zu begrünenden Flächen beträgt bei der Fläche für Gemeinbedarf (Mehrzweckhalle) 30%. Die Festsetzung ist u.a. eine Maßnahme zur Gestaltung des Ortsbildes und dient zur Verbesserung des Kleinklimas und der Förderung kleinräumiger Lebensbereiche für Flora und Fauna.

Für alle baulichen Anlagen gilt:

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 10 m² am Gebäude und an freistehenden Werbeanlagen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

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

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen in Form von Zäunen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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

Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan "Bühlgärten"

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bühlgärten"

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie Göppingen zu benachrichtigen.
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. Sofern von den Einzelvorhaben Grundwasser angeschnitten wird, muss für die während der Bauzeit erforderliche temporäre Grundwasserabsenkung ein separates Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung (z.B. über Drainagen) wird generell nicht zugestimmt, gegebenenfalls ist eine wasserdichte Bauweise zu wählen (Weiße Wanne). Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn die Grundwassersituation in Erfahrung zu bringen bzw. bei entsprechender Einbindetiefe der Gebäude mit dem Umweltschutzamt die weitere Vorgehensweise abzuklären.
3. Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Mineralwasservorkommens im unteren Filstal, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers genießt höchste Priorität, die mineralwasserführenden Gesteinsschichten dürfen nicht tangiert werden. Evtl. vorgesehene Erdwärmenutzungen sind daher frühzeitig mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Freiburg hinsichtlich der der maximal zulässigen Bohrtiefe abzustimmen. Diese Voranfrage ist formlos und mit einem Lageplan versehen in 2-facher Ausfertigung an das Landratsamt Göppingen –Umweltschutzamt- zu senden und wird von dort an das LGRB weitergeleitet.
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. Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Tonsteinen des Mitteljuras (Opalinuston- Formation), die von bindenden Deckschichten überlagert werden. Die Deckschichten und verwitterten Opalinus- Tonsteine bilden einen setzungsfähigen und vor allem in Hanglage rutschanfälligen Baugrund, der zu saisonalen Volumenänderungen führt. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.
6. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.

7. Regelung zum Schutz des Bodens

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten.

8. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

9. In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben. (§ 3(6) BauVorlVO)

10. Es wird darauf hingewiesen, dass sich südlich des Plangebiets ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Bei der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche als Mehrzweckhalle sind Lärm- oder Geruchsemissionen nicht auszuschließen.

11. Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf- Niederdrucklampen zulässig. Die Leuchten müssen staubdicht sein und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan "Bühlgärten"

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bühlgärten"

- | | | |
|-----|---|----------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss: | 13.11.2007 |
| 2. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB: | 21.12.2007 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: | vom
bis |
| 4. | Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: | 11.03.2008 |
| 5. | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung: | 19.03.2008 |
| 6. | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: | vom 28.03.2008
bis 28.04.2008 |
| 7. | Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: | 19.03.2008 |
| 8. | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (§ 3(2) BauGB): | 06.05.2008 |
| 9. | Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB): | 06.05.2008 |
| 10. | Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB): | 12.2008 |
| 11. | Genehmigt durch das Landratsamt Göppingen
rechtskräftig durch Veröffentlichung der Genehmigung im Amtsblatt: | 01.07.2008
07.08.2008 |

V. AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan "Bühlgärten"

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bühlgärten"

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Eschenbach, den

(Bürgermeister Schubert)

Genehmigt durch das Landratsamt Göppingen 01.07.2008
rechtskräftig durch Veröffentlichung der Genehmigung im Amtsblatt 07.08.2008

Gefertigt:



Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung
Hauptstraße 68 73087 Bad Boll
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18