

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung

Siehe Planeinschrieb

Hauptgebäude

Nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Bei einseitig geneigten Pultdächern (PD) kann die Dachneigung auf bis zu 8° reduziert werden.

Tonnendächer oder gekrümmte Dächer sind nicht zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze

Die Dächer sind auch mit geringerer Neigung als 15° zulässig. Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Nutzung als Terrasse, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung, ist zulässig.

Dachdeckung

Hauptgebäude

Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung. Intensiv oder extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

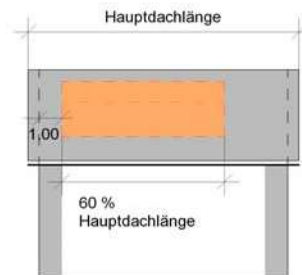
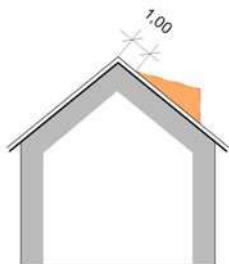
Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung > 30° zulässig.

Zusammengefasst darf ihre Länge 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand zur seitlichen Außenwand muss mindestens 1,0 Meter betragen. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 Meter unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge).



Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

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

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Befestigungen der privaten Erschließungsflächen</p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster).</p> <p>Bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen und überdachten Stellplätzen ist der erforderliche Zwischenraum von 0,5 m zu begrünen.</p> <p>Einfriedigungen und Stützbauwerke</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen und Stützbauwerke nur im Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze der öffentlichen Fläche und bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig. Für Hecken und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrswegen hin und zwischen den privaten Grundstücken sind Pflanzen der Pflanzliste Heimische Sträucher für naturnahe Hecken im Umweltbericht zu verwenden. Bestehende Einfriedigungen haben bezüglich der Art und Höhe Bestandsschutz, auch bei baubedingtem Austausch oder Ersatz.</p> <p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p>
--	---

3. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Stellplatzverpflichtung</p> <p>Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.</p>
--	--

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p>Anlage von Zisternen</p> <p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen. Das Volumen muss mindestens 3 m³ betragen.</p> <p>An die Zisterne ist die Dachentwässerung anzuschließen. Die privaten Erschließungsflächen müssen an die Zisterne angeschlossen werden, sofern die Flächen nicht wasserdurchlässig hergestellt werden.</p>
--	---

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,7 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Archäologie

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postf. 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-503 18-17 oder 503 18-0) zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 25-Denkmalpflege) mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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 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 auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 (16) des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Entwässerung

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. Geologie

Nach der Bodenkarte 1:50.000 der Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet als Bodentyp „Braunerde-Pelosol“ aus Juraton-Fließerden. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.

5. Bodenschutz

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.

6. Angaben in den Bauunterlagen

Der Nachweis über Geländeänderungen ist in den Planunterlagen darzustellen. In den Bauzeichnungen sind Material und Farbgebung der Außenwände und der Dachflächen anzugeben.

7. Mineralwasser

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Mineralwasservorkommens im unteren Filstal, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers genießt oberste Priorität, die mineralwasserführenden Gesteinsschichten dürfen nicht tangiert werden. Evtl. vorgesehene Erdwärmennutzungen sind daher frühzeitig mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden- Württemberg im Regierungspräsidium Freiburg (LGRB) hinsichtlich der maximal zulässigen Bohrtiefe abzustimmen. Diese Voranfrage ist formlos und mit einem Lageplan versehen an das Landratsamt Göppingen – Umweltschutzamt – zu senden und wird von dort an das LGRB weitergeleitet.