

KREIS TÜBINGEN

GEMEINDE

GOMARINGEN

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan "Kreuzäcker" und
den örtlichen Bauvorschriften "Kreuzäcker"**

21. April 2009

ERSCHLIESSUNGSTRÄGER

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71630 Ludwigsburg

BEBAUUNGSPLANUNG

Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A
71636 Ludwigsburg

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Büro für Landschaftsplanung + Umwelt-
management Menz + Weik GbR
Lorettoplatz 6
72072 Tübingen

Gemeinde Gomaringen

**Rathausstraße 4
72810 Gomaringen**

Tel.: 07072/91 55 23

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Gauss + Lörcher
Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30
72108 Rottenburg

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.2 GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

THmax. = maximal zulässige Traufhöhe

FHmax. = maximal zulässige Firsthöhe

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die im Plan festgelegte EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe).

Die im Plan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über NN darf um bis zu 0,30 m über- bzw. unterschritten werden, sofern die darauf bezogene Traufhöhe eingehalten wird und es die Höhenlage des Kanals im Anschluss erlaubt.

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen, gemessen zwischen festgelegter EFH und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dürfen auf mindestens 70 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen (FH) gemessen zwischen festgelegter EFH und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

1.3 **Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

-  = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO),
nur Einzelhausbebauung zulässig
-  = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO),
nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig

1.4 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

Geringfügige Abweichungen bis max. 10° sind zulässig.

1.5 **Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Wohnen dienen und keine Gebäude sind.

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw..

Ausnahmsweise können Geräte- / Gewächshäuser bis 25 m³ zugelassen werden.

Andere Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.6 **Garagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen (GA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nur dort zulässig, wo sie durch das Planzeichen GA besonders ausgewiesen sind.

Mit Garagen, sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind, ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche im Einfahrtsbereich einzuhalten.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Carports und überdachte Stellplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.7 Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 4 Wohneinheiten festgesetzt.

1.8 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.9 Anbauverbotszone
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO und § 16 LBO)

In den durch Planeinzeichnung festgesetzten Bebauungsverbotszonen entlang der Gomaringer Straße (6904) und der Immenhäuser Straße (K 6902) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, d. h. jegliche Art von Hochbauten, Garagen, Carports / überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, wie z. B. Lagerflächen, etc. nicht zugelassen.

Der Regelabstand von Bäumen innerhalb dieser Zonen muss mindestens 4,50 m und von Pflanzgruppen mindestens 3,00 m zur Fahrbahn betragen.

Innerhalb dieser Zonen sind Werbeanlagen jeglicher Art nicht zulässig.

1.10 Zufahrtsverbot
(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Im Planteil des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" sind durch Planeinzeichnung Zufahrtsverbote festgesetzt.

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken an der Gomaringer Straße (K 6904) bzw. zum nordöstlichen Grundstück an der Immenhäuser Straße (K 6902), sind nicht zulässig.

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben

1.11 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich / Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg mit höhengleichem Ausbau)
- Gehwege

- Öffentliche Stellplätze (P), Pflanzflächen, Baumstandort
- Verkehrsgrünfläche i.S. § 127 (3) BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden und ist nur Richtlinie.

1.12 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von max. 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände oder den Erschließungsanlagen zulässig.

1.13 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR) gilt zugunsten der Gemeinde Gomaringen und dient der Abwasserentsorgung und der Wasserversorgung.

Dieser Schutzstreifen darf auf einer Breite von 3,50 m nicht bebaut werden.

1.14 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" definierten Schutzzonen entlang der Gomaringer Straße (K 6904) und der Immenhäuser Straße (K 6902) muss für Wohn- und Übernachtungsräume das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 nachgewiesen werden:

- Beurteilungspegel Tag nach DIN 18005: 56 bis 60 dB(A)
- Schalldämmmaß Wohn- und Übernachtungsräume: 30 dB

1.15 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.15.1 Pflanzgebote – Öffentliche Flächen

Pfg 1 Baumreihe entlang der inneren Erschließung

Auf den im Plan mit Pfg 1 gekennzeichneten Standorten entlang der inneren Erschließungswege sind standortgerechte Hochstämme (StU 16/18; 3xv¹) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Spitzahorn Sorte "Cleveland" *Acer platanoides* "Cleveland"
Winterlinde Sorte "Roelvo" *Fraxinus excelsior* "Roelvo"

Pfg 2 Einzelbäume entlang des Fußweges und des Spielplatzes

Auf den im Plan mit Pfg 2 gekennzeichneten Standorten auf dem Spielplatz ist je ein standortgerechter Hochstamm (StU 16/18; 3xv.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Pfg 3 Einzelbäume entlang der Gomaringer Straße

Auf den im Plan mit Pfg 3 gekennzeichneten Standorten entlang der Gomaringer Straße ist je ein standortgerechter Hochstamm (StU 16/18; 3xv.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

1.15.2 Pflanzgebote – Flächen**Pfg 4 Baumpflanzungen auf den südöstlichen Baugrundstücken**

Auf den im Plan mit Pfg 4 gekennzeichneten Standorten am Südoststrand des Baugebiets ist je ein standortgerechter Hochstamm (StU 16/18; 3xv.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage des Baumes ist auf dem südöstlichen Drittel des Baugrundstückes variabel. Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Feld-Ahorn (Hochstamm)	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche (Hochstamm)	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>

Obstbäume der folgenden Sort

Apfelsorten

Martens Sämling
Rebella
Rote Sternrenette
Florina
Boiken

Birnensorten

Fässlesbirne
Gellerts Butterbirne
Conference

Paulsbirne

Kirschsornten

Teickners Schwarze

Große Schwarze Knorpelkir-
sche

Karneol

Pflaumen-/Zwetschgensornten

Katinka

Bühler Frühzwetschge

Mirabelle von Nancy

Walnussornten

Nr. 26 und Nr. 139

Alternativ zu dieser Auswahl können Sorten aus dem Leitfaden für die Anlage und Pflege von Streuobstwiesen des Landesverbands für Obstbau, Garten und Landschaft Baden-Württemberg verwendet werden sofern dort keinen Anfälligkeit gegen Schorf, Feuerbrand, Krebs oder Scharka angegeben wird.

Pfg 5 Einzelbäume entlang der Gomaringer und Immenhäuser Straße

Auf den im Plan mit Pfg 5 gekennzeichneten Standorten entlang der Gomaringer und Immenhäuser Straße ist je ein standortgerechter Hochstamm (StU 16/18; 3xv.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage des Baumes ist auf dem der Straße zugewandten Drittel des Baugrundstückes variabel. Die folgenden Arten sind wahlweise zu verwenden:

Winterlinde

Tilia cordata

Spitzahorn

Acer platanoides

Sandbirke

Betula pendula

Esche

Fraxinus excelsior

1.16 Bedingte Zulässigkeit der Nutzung

(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Sämtliche unter Pkt. 1.1 dieses Textteiles definierten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO innerhalb der im Planteil zum Bebauungsplan "Kreuzäcker" eingetragenen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des "Bauabschnittes 2" sind unzulässig, bis mindestens 70 % des Nettobaulandes innerhalb der festgesetzten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des "Bauabschnittes 1" durch bauliche Anlagen im Sinne des § 4 BauNVO beansprucht ist.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "KREUZÄCKER"

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)

Bei Satteldächern haben die Dachvorsprünge ein Mindestmaß von 0,30 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Doppelhäuser an der angebauten Seite, sofern sie auch die Grundstücksgrenze bilden.

Ausnahmsweise können begrünte Dächer mit abweichenden Dachformen oder Dachformen mit abgesetztem Pultdach zugelassen werden.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Plan entsprechend auszuführen.

Geringfügige Abweichungen bis $\pm 3^\circ$ DN sind bei Satteldächern ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus können ausnahmsweise auch begrünte Dächer mit abweichenden Dachneigungen über $\pm 3^\circ$ DN zugelassen werden.

2.1.3 Dacheindeckung

Dachdeckung der Satteldächer ist nur in roten bis rotbraunen und grau bis anthrazitfarbigen Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen zulässig.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Bei angebauten Häusern ist die Dachfarbe dem jeweiligen Nachbarhaus anzugleichen.

2.1.4 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge von Dachgauben (einschl. Zwerchhaus) darf 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Dachgauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Die freie Dachfläche zwischen dem oberen Schnittpunkt der Dachgauben mit dem Hauptdach und dem First muss mind. 1,0 m betragen (in den Dachschrägen gemessen).

Die Einzellänge einer Dachgaube darf max. 4,50 m betragen.

Zwischen zwei Dachgauben ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Die Dachgauben eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z. B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächer sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren.

2.1.5 Dacheinschnitte

Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zur Traufe und First von 1,0 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 2,50 m.

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 30 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Naturstein.

Bei Doppelhäusern sind die Materialien auch hinsichtlich ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Für die Fassadengestaltung sind Baustoffe aus Faserzement, Kunststoff und Aluminium, sowie Materialien in schwarzer Tönung grundsätzlich ausgeschlossen.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind freistehend nur mit Satteldach oder Pultdach zulässig, bzw. als extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen auszuführen.

Die Dachneigung der Satteldächer muss mindestens 25° betragen.

Begrünte Dächer mit geringerer Dachneigung (mind. jedoch 10°) sind zulässig.

Eine Fassadenbegrünung z. B. mittels Rankgerüsten ist zulässig.

2.4 Müllbehälter

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch Bepflanzung oder durch berankte Pergolen einzugrünen oder durch bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Stellplätze

Sämtliche offenen privaten Stellplätze sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw. entspr. Pkt. 2.5.2) herzustellen.

2.5.2 Private Erschließungsflächen

Die privaten Erschließungsflächen sind einschließlich des Unterbaus ebenfalls aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag mit Rasen- oder Splittfugen, Rasengittersteinen, ...) auszuführen.

Wasserdurchlässiger Pflaster- und Plattenbelag einschließlich Bettung und Fugen ist filterstabil gegenüber darunter liegenden Schichten auszuführen.

Der Wasserdurchlässigkeitswert des Gesamtaufbaus muss mindestens $1 \cdot 10^{-5}$ m/s betragen.

2.6 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche der Werbeanlage darf 0,5 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

2.7 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen der Flurstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Außerhalb der Gebäude sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m auszuführen sowie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.8 Antennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Bei Parabolspiegeln ist die Farbe zum Haus bzw. Dach abzustimmen.

Werbung auf den Parabolspiegeln ist nicht zulässig.

2.9 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.10 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wie folgt festgelegt:

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m² bis 80 m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80 m² Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte werden aufgerundet. Ausnahmsweise kann von den aufgeführten Werten abgewichen werden, wenn der Grundstückszuschnitt dies erfordert.

2.11 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 123 (1) BauGB und § 45b (3), § 68a und b WG)

Das anfallende unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist in den Regenwasserkanal bzw. Retentionsbereich südlich des Verknüpfungspunktes mit der Gomaringer Straße einzuleiten.

Private Brauchwasserzisternen sind zulässig.

Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

3. HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, so ist unverzüglich die Gemeinde Gomaringen und das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu unterrichten. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

3.2 Wasserrecht (§ 37 (4) WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Tübingen als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen als Unterer Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

3.3 Hebeanlagen

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind auf Grund der Lage des Entwässerungskanal-systems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

3.4 Baugrund / Geologie

Nach DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" und der Karte für Erdbebenzonen für Baden-Württemberg im Maßstab 1:350.000 liegt Gomaringen in der seismischen Zone 3. Die konstruktive Anforderungen der genannten Norm sind daher zu beachten.

Nach geologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Festgesteinen des Unterjuras (Arietenkalk-Formation, Lias alpha 3).

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Im obersten Profilschnitt der Arietenkalke (Grenzbereich zum Turneriton) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelschiefern (Ölschiefern) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen im Baugrubenaushub angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (u. U.

Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden.

Die Kalksteinbänke im Arietenkalk sind i.d.R. sehr hart und können zu Erschwernissen beim Aushub führen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei An treffen von Ölschiefen bzw. zur Thematik der Baugrundhebungen zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Darüber hinaus sind auf der Grundlage des im geotechnischen Gutachten des des Diplomgeologen BDG Herrmann Zieger, Tübingen vom 26.03.2008 sind die nachfolgenden Hinweise (Pkt. 3.4.1 bis 3.4.6) zu beachten (das vollständige Gutachten kann bei der Gemeinde Gomaringen eingesehen werden).

3.4.1 Mutterboden

Der Mutterbodenauftrag dürfte mit 0,2–0,3 m im Mittel mit 0,25 m Dicke anfallen.

Er ist unterschiedlich, meist nur schwach mit Lesesteingeröllen in Kartoffelgröße durchsetzt und eignet sich zum Wiederandecken von begrünenden und zu bepflanzenden Flächen.

3.4.2 Verwitterungen

Jahreszeitlich, d. h. durch Frost bedingt ist der speckige Ton zuoberst krummig-locker zersetzt. Wegen seiner ausgeprägten Plastizität (TA-Ton) eignet er sich nur bedingt zur stabilisierenden Verbesserung mit hydraulischem Bindemittel (Feinkalk, Mörtelbinder).

Wegen seiner meist ausgeprägten Plastizität ist der Verwitterungston anfällig für austrocknungsbedingte Schrumpfsetzungen. Setzungsempfindliche Gründungen sollten deshalb grundsätzlich nicht in diesem Horizont absetzen.

Nicht anfällig sind hingegen die Arietenschichten ab OK Aufwitterungshorizont.

3.4.3 Arietenschichten, aufgewittert

Durch eiszeitliche Frosteinwirkung gestört erscheinend, besteht die Kalkstein-Frazies aus grobem, eckigem, platten- bis quaderförmigem Kalkstein-Felsgestück mit bis zu 50 cm Kantenlänge und 15 cm Dicke in speckig-tonigem, steifem bis halbfestem Zwischenmittel. Nach dem Grabwiderstand zu schließen ist die im Gesamtverhalten überwiegend nicht bindige Schicht mitteldicht gelagert und bei gleichzeitig guter Standfestigkeit und Tragfähigkeit für Gründungen geeignet.

Andererseits lässt sich das beim Aushub anfallende Material wegen seiner inhomogenen Zusammensetzung (s. oben) nicht gleichmäßig verdichten, weshalb es zum Verfüllen von von Leitungsgräben nicht geeignet ist.

3.4.4 Arietenschichten, angewittert

Mit diesem noch geringen Verwitterungsgrad weist das ungestört anstehende Kalk- und Tongestein im Vergleich zum verwitterten Gestein offene Klüftung und Oxidationsfärbung, jedoch kaum geringere Härte bzw. Festigkeit auf, der Schieferntonstein der Tonstein-Frazies ist nicht mehr plastifiziert.

Mit Ausnahme von SCH 1 enden alle Schürfe in 0,85–2,0 m im Mittel in 1,35 m Tiefe unter GOK auf angewittertem bis unverwittertem, hartem, plattigem bis dickbankigem, hartem Kalksteinfels, der mit dem eingesetzten mittelschweren Bagger (Tieflöffel mit glatter Schneide) nicht mehr zu reißen war.

3.4.5 Hydrologische Situation

In keinem der Schürfe war, auch nach bis 5 Stunden Beobachtungszeit Wasserandrang zu beobachten. In den tieferen Arieten-Schichten ist jedoch mit Schicht- und Kluftwasser zu rechnen, das über eher stauenden Schieferntonsteinschichten in Richtung des Schichtenfalles (ca. $1,5^\circ$ – 2°) nach Südosten migriert.

3.4.6 Gebäudegründungen

Entsprechend der vorliegenden Baugrundbeurteilung ist für Gebäudegründungen generell eine hohe Baugrundbelastbarkeit anzunehmen. Bei unterkellerten Häusern muss allerdings wegen des im Kalksteinfels sehr erschwertem Baugrubenaushubs mit entsprechend größerem Aufwand gerechnet werden.

3.5 Boden- und Grundwasserschutz

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den boden und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

3.5.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

- Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $lc \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

3.5.2 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden. Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

3.5.3 Verwertung von Erdaushub

Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Unterboden soweit wie möglich im Plangebiet selbst wieder aufgebracht werden; weitere Hinweise hierzu erteilt die Gemeinde Gomaringen. Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben. Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen und das weitere Vorgehen ist mit dem zuständigen Landratsamt Tübingen – Abteilung Umwelt und Gewerbe abzustimmen

3.5.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen

3.6 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung durch Planeintrag zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

3.7 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den ergangenen Festsetzungen und den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" und den örtlichen Bauvorschriften "Kreuzäcker" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), geändert durch Art.2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I Seite 1224) und Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) Art. 3 Fördealismusreform-Begleitgesetz vom 5.9.2006 (BGBl. I Seite 2098), Art. 19 Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006 (BGBl. I Seite 2878) und Art. 1G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316).
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466).
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August1995 (GBl. Seite 617), geändert durch Artikel 14 des Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. Seite 884).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58).