



GEMEINDE ADELBERG

BEBAUUNGSPLAN „Dürrstraße“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 15.12.2022

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 06.06.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 01.07.2024

Öffentliche Auslegung (Veröffentlichung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 28.06.2024 bis 29.07.2024

Erneute Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss: 26.09.2024

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 07.10.2024

Erneute Öffentliche Auslegung (Veröffentlichung) gem. § 4a Abs. 3 BauGB: 07.10.2024 bis 21.10.2024

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:

Ausgefertigt:

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

Adelberg, den

.....
Carmen Marquardt
Bürgermeisterin

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

Plandatum: 26.09.2024 / 12.12.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

m quadrat 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 „Dürrstraße“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

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> <ol style="list-style-type: none"> (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>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 Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Th max. / Fh max.) festgesetzt (s. Planeinschrieb).</p> <p>Die maximale Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p>

	<p>Die maximale Firsthöhe (Fh max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudeelänge.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jedes Baufenster individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p>
II	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

O	Es gilt die offene Bauweise.
----------	------------------------------

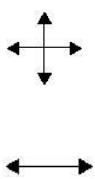
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 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>Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete, oberirdische Bauwerke (Treppenanlagen, Terrassen o. ä.) sind zulässig.</p> <p>Unterirdische Nebenanlagen (z.B. Zisternen) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
--	--

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

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

6. Nebenanlagen

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

	<p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen (Gartenhütten, Holzlagerschuppen, o.ä.) nur bis maximal 30 m³ umbauten Raum zulässig. Sie haben einen Abstand von 1,0 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) und öffentlichen Grünflächen einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p>
--	---

7. Stellplätze und Garagen

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

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze 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 (auch Fußwegen) sowie öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p> <p>Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Im WA 2 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
--	---

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher sicht einschränkenden Bebauung freizuhalten. Es gelten die Anbaubeschränkungen an Landesstraßen gem. § 22 StrG.</p>
--	---

9. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Zweckbestimmung: Fußwege / Landwirtschaftlicher Weg</p> <p>Siehe Plandarstellung</p>

10. Versorgungsflächen

(§ 9 (1) 12 BauGB)

	<p>Versorgungsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für die elektrische Versorgung des Baugebietes und der umgebenden Wohngebiete.</p>
---	--

11. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Private Grünflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche ist mit einer Saatgutmischung für Landschaftsrasen einzusäen und als Grünfläche zu pflegen und zu erhalten. Landschaftlich gestaltete Erdmodellierungen bis max. 1,50 m Höhe sind zulässig.</p> <p>Gebäude als bauliche Anlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie der randlichen Eingrünung des Gebiets.</p> <p>Sie sind mit einer kräuterreichen Wiesen-Saatgutmischung (Anteil Gräser/heimische Kräuter 70/30) einzusäen und extensiv zu pflegen. Das bei der Pflege anfallende Mähgut ist jeweils zu entfernen.</p> <p>Wege für den landwirtschaftlichen Verkehr sind zulässig.</p>

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>
	<p>Flach- und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 5°) von Nebengebäuden (Garagen und Stellplätzen) sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind über der Dachbegrünung aufzuständern.</p>

13. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><u>Im WA 1 gilt:</u></p> <p></p> <p>Passive Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>(1) Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.</p> <p>(2) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2016 dimensioniert werden.</p> <p>Architektonische Selbsthilfe</p> <p>An Fassadenbereichen, an denen gesundheitsbedenkliche Beurteilungspegel anstehen, sind ausschließlich Grundrisse zulässig, die nur solche schutzwürdigen Räume aufweisen, die eine natürliche Belüftung jeweils von der lärmabgewandten Seite ermöglichen.</p> <p>Wo dies nicht möglich ist, sind die anstehenden Beurteilungspegel vor schutzwürdigen Aufenthaltsräumen durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen auf das Schutzniveau von < 65 dB (A) tags bzw. < 55 dB (A) nachts zu reduzieren.</p> <p>Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen etc.) sind nur auf der lärmabgewandten Seite bzw. in Bereichen mit Beurteilungspegeln von weniger als 60dB (A) zulässig. Ist dies nicht möglich, so ist durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen am Gebäude selbst sicherzustellen, dass der auf die Tageszeit bezogene Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen auf maximal $L_r = 65$ dB (A) begrenzt wird.</p>
--	---

14. 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 Bäume (s. Sortenempfehlung Straßenbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, abgewichen werden.</p>
	<p>Einzelbäume privat</p> <p>Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Streuobstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume mit geformter Krone (z.B. Kugel-, Dach- und Säulenformen) sowie Halbstämme werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan dargestellte Pflanzgebote für Einzelbäume werden hierauf angerechnet.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Im dargestellten Bereich ist auf 75 % der Fläche eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste „Sträucher“. Die verbleibende Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesen-Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Ablagerungen aller Art sowie bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) sind auf den Flächen nicht zulässig.</p> <p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG2), Ortsrandeingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Auf der Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste „Sträucher“.</p> <p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG3), Ortsrandeingrünung / Lärmschutz Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche ist zu mindestens 30 % mit Gruppen heimischer Laubgehölze zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p>

15. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindungen Einzelbäume (PFB 1) Siehe Plandarstellung</p> <p>Der im Plan eingetragene Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen.</p>																														
	<p>Pflanzliste Sträucher</p> <p>Mindestqualität: 2x v., H 60 – 100 cm. Auf Standorteignung achten. Verwendbare Arten für Pflanzgebote Gebietsrandeingrünung</p> <table> <tbody> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Gewöhnlicher Hasel</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingriffeliger Weißdorn</td></tr> <tr><td>Crataegus leavigata</td><td>Zweigriffeliger Weißdorn</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td>Rosa arvensis</td><td>Acker-Rose, Kriechrose</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hunds-Rose</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr> <tr><td>Viburnum opulus</td><td>Gemeiner Schneeball</td></tr> </tbody> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus leavigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa arvensis	Acker-Rose, Kriechrose	Rosa canina	Hunds-Rose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Acer campestre	Feldahorn																														
Carpinus betulus	Hainbuche																														
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																														
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel																														
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn																														
Crataegus leavigata	Zweigriffeliger Weißdorn																														
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen																														
Ligustrum vulgare	Liguster																														
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																														
Prunus spinosa	Schlehe																														
Rosa arvensis	Acker-Rose, Kriechrose																														
Rosa canina	Hunds-Rose																														
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																														
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																														
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball																														

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Dürrstraße“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

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

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Untergeordnete Bauteile, Garagen und überdachte Stellplätze</u> Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirsche von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten) sowie Dächer von Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können von der festgesetzten Dachneigung abweichen.</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p><u>Hauptgebäude - Satteldach</u> Es sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind, sofern sie mit Flachdach ausgeführt und nicht als Terrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.</p>

	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° und bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% 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>
--	--

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

	<p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig (nicht dazu zählen überdachte Bereiche, wie z.B. Traufstreifen etc.).</p> <p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen.</p>
	<p>Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen und Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind bis maximal 1,2 m Höhe zulässig.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (auch Fußwegen) ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>

3. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei entstehenden Bruchzahlen ist aufzurunden.
--	--

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	Zisternen Für jedes Gebäude ist ein Speicher- und Retentionsbauwerk (Zweikammerzisterne) zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen. Das Fassungsvermögen des Retentionsteils V_R muss ein Volumen von mind. 2m^3 pro 100m^2 Dachfläche betragen. Der Überlauf der Rückhalteanlagen ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen und das Regenwasser gedrosselt abzuleiten. Der Drosselabfluss ist dabei mit $1,5 \text{ l/s}$ pro 100m^2 Dachfläche einzustellen.
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Dürrstraße“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dürrstraße“

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 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 abzuschieben. 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. Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Oedachsee-Rechberghausen". Innerhalb des gesamten Plangebiets sind Erdwärmesonden grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch ausschließlich mit reinem Wasser als Wärmeträgermedium betrieben werden. Es ist das Merkblatt „Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten (Zone 3B)" des Landratsamtes Göppingen - Umweltschutzamt - zu beachten.
4. Geologie: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartärem Lösslehm.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuertung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).

6. Artenschutz:

- Zum Schutz von Insekten sollte im Außenbereich die Verwendung insekten-freundlicher Beleuchtung verwendet werden. Hinweise können der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (im Internet verfügbar) entnommen werden.
- Um das Tötungsrisiko europäischer Vogelarten nicht signifikant zu erhöhen, wird darauf hingewiesen, dass großflächige Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen und ohne Außenreflexion (sog. Vogelschutzglas) versehen werden sollten. Alternativ sind Glaselemente herzustellen, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Hinweise können der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (im Internet verfügbar) entnommen werden.

7. Anbauverbot an Landesstraßen gem. § 22 StrG (Straßengesetz)

- Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich an der freien Strecke der Landesstraße 1147. Hier gilt ein gesetzlicher Anbauabstand für Hochbauten von 20 m gemäß § 22 Abs. 1 StrG. Die Erschließung des Gebiets erfolgt ausschließlich über die Dürrstraße. Neue Anschlüsse entlang der L 1147 sind nicht zulässig.
- Ferner sind nach § 14 BauNVO Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen innerhalb der 20 m gemäß § 22 StrG nicht zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze dürfen innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden.
- Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Landesstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeführt werden.
- Während der Bauarbeiten dürfen keine Materialien innerhalb der Anbauverbotszone der L 1147 gelagert werden. Die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße 1147 muss auch während der Bauausführung gewährleistet sein.
- Eventuelle Lärmschutzvorkehrungen sind allein Sache des Antragstellers.
- Sofern Änderungen am Bebauungsplan betreffend der L 1147 vorgesehen sind, sind diese vorher mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Göppingen, abzustimmen.

8. Schutz der biologischen Vielfalt

Für Pflanzgebietsflächen sowie für das Verkehrsgrün im Norden und Westen, dass an den Außenbereich angrenzt, sind die folgenden Vorgaben einzuhalten:

Für krautige Pflanzen ist ausschließlich Pflanz- oder Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Stammt das Pflanz- oder Saatgut aus künstlicher Vermehrung, ist solches aus Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden. Dies ist der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Ausbringen des Pflanz- oder Saatguts nachzuweisen.

Für Gehölzpflanzungen ist ausschließlich Pflanz- oder Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zu verwenden. Die Herkunftsgebiete von Pflanzen, die dem Forstgutvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen sind mit den genannten Vorkommensgebieten identisch.