



GEMEINDE RECHBERGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „Kurzäcker/Horben“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF vom 11.04.2019

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	21.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	04.06.2018 bis 04.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	04.06.2018
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	11.04.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	29.04.2019 bis 31.05.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	29.04.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	

Ausgefertigt:

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

Rechberghausen, den

.....
Claudia Dörner (Bürgermeisterin)

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

Plandatum: 11.04.2019



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

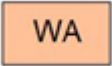
Bebauungsplan „Kurzäcker/Horben“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt 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)

	Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone <u>Zulässig</u> sind: (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. Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht zulässig</u>.
---	---

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone
	Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone <u>Im WA1 gilt:</u> Die Traufhöhe ($TH_{max.}$) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.

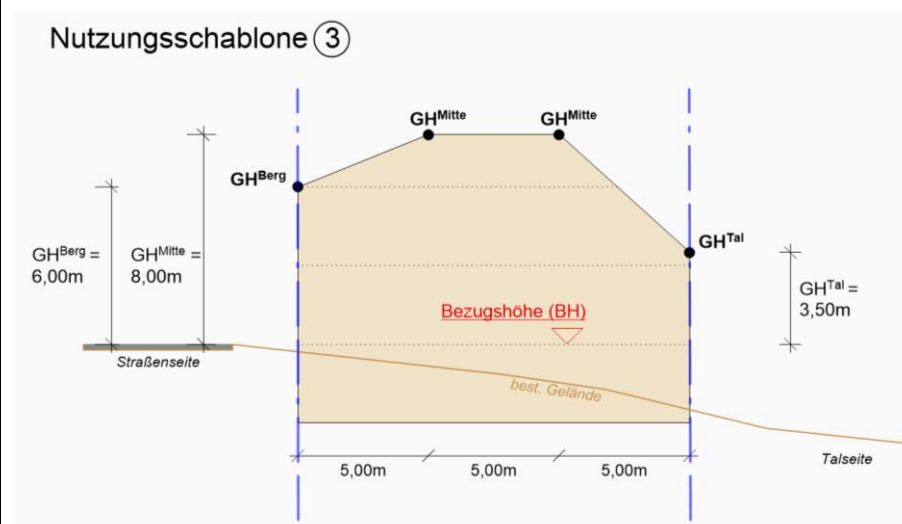
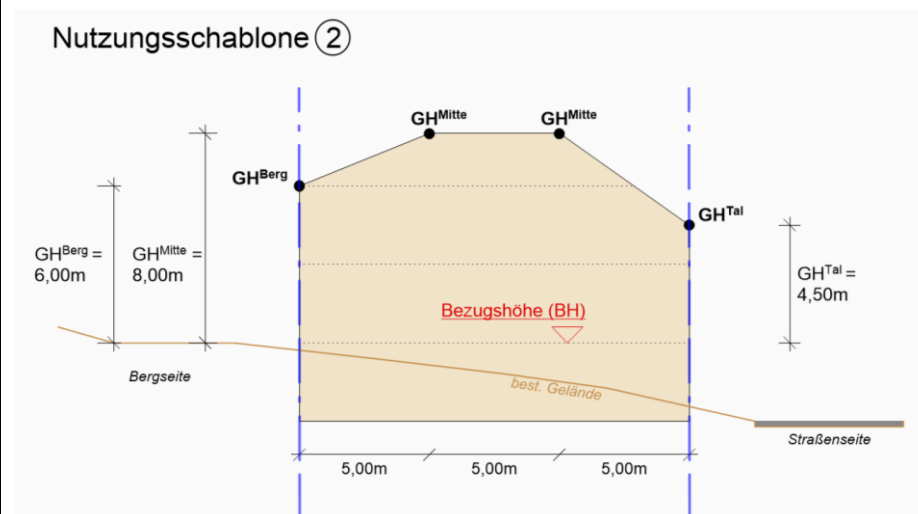
Im WA2 – WA4 gilt:

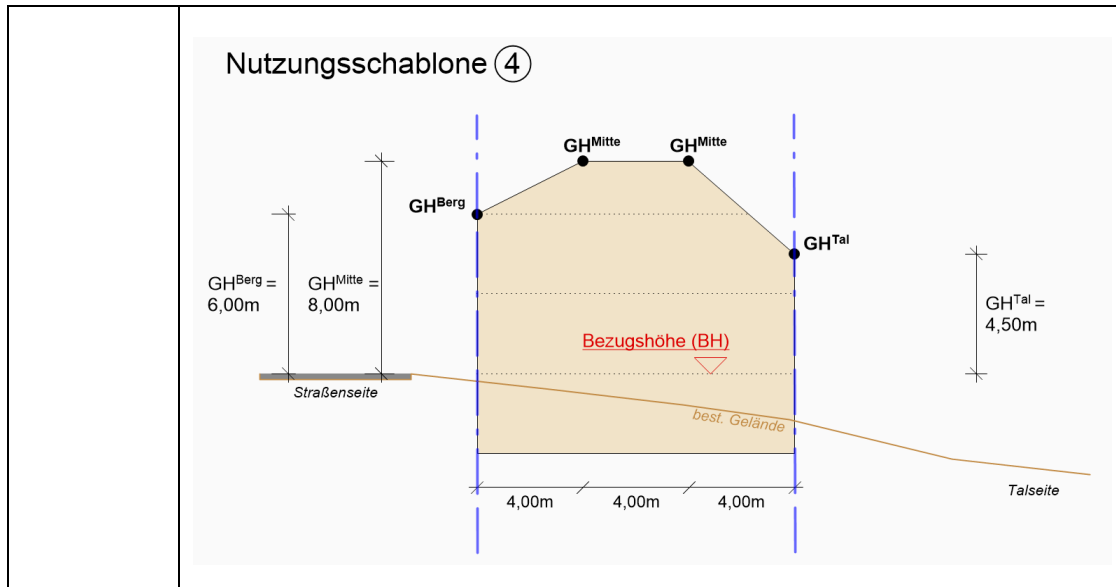
Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden durch die jeweilige Festsetzung einer Hüllfläche definiert. Diese Hüllfläche ergibt sich aus den maximalen Gebäudehöhen, die im zeichnerischen Teil für jedes Baugrundstück (Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen) festgesetzt sind. Sie wird gebildet durch die Verbindungslinien der Bezugshöhe, der Baugrenzen und der festgesetzten Höhen GH^{Berg} , GH^{Mitte} und GH^{Tal} (siehe Schema-schnitt).

Unterer Bezugspunkt für die Hüllfläche ist die Bezugshöhe (BH) über Normal Null (NN). Diese ist für jedes Baugrundstück individuell festgelegt (siehe Planeinschrieb).

Die Hüllfläche darf an keiner Stelle mit dem Gebäude bzw. Gebäudeteilen überschritten werden, das gilt auch für Dachaufbauten. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind davon ausgenommen.

Zusätzlich zur Hüllfläche wird festgesetzt, dass talseitig eine maximale Wandhöhe von 7,0 m entstehen darf. Bei größeren Wandhöhen ist ein Versatz zur Hauptfassade mit mindestens 1,0 m vorzusehen.

Schemaschnitt Hüllfläche:



3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

 	Siehe Nutzungsschablone E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig 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)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO BW 2018 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis zu einer maximalen und insgesamten Kubatur von 20 m³ je Grundstück zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Nicht zulässig sind diese auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	Hauptgebäuerichtung Siehe Planeinschrieb Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt. Von den festgesetzten Hauptgebäuerichtungen kann im Einzelfall geringfügig abgewichen werden.
---	--

6. Stellplätze und Garagen

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

	Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA3 und WA4 sind diese nur bis auf eine Tiefe von 15 m, ausgehend von der Straßenverkehrsfläche, zulässig (Hangneigung). Garagen und überdachte Stellplätze sind auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten nicht zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten (nicht zu öffentlichen Grünflächen). Vor Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5 m vorhanden sein.
--	---

7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	Siehe Nutzungsschablone Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude (bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte) ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Bei Einzelhäusern darf die dritte Wohneinheit nur eine maximale Größe von 50 m² haben.
--	--

8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen Siehe Plandarstellung Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
---	---

9. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten Siehe Plandarstellung Die Flächen sind als Grün- und Hausgartenflächen zu erhalten. Je Grundstück ist eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes (z.B. Gartenhütte) bis zu einer maximalen Kubatur von 40 m³ zulässig. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laub- und Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.
	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Verkehrsgrün Siehe Plandarstellung Die Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen, arten- und blütenreichen Saatgutmischungen zu bepflanzen.

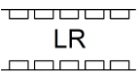
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche und Garagenvorplätze) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Drainpflaster oder Rasenpflaster).
	Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	Siehe Plandarstellung LR = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Rechberghausen zur Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen. Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.
---	--

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung <u>Einzelbäume privat</u> Pro Grundstück ist mindestens ein halb- oder hochstämmiger Laub- oder Streuobstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen oder aufgrund der geplanten Bebauung (parallel zum Straßenrand) verschoben werden. Die zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen. <u>Einzelbäume öffentlich</u> An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laub- oder Streuobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
	Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu mind. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausnahmen davon sind Stützbauwerke zur Geländeangleichung bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 Meter (siehe Örtliche Bauvorschriften).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Kurzäcker/Horben“ (nach § 74 LBO)

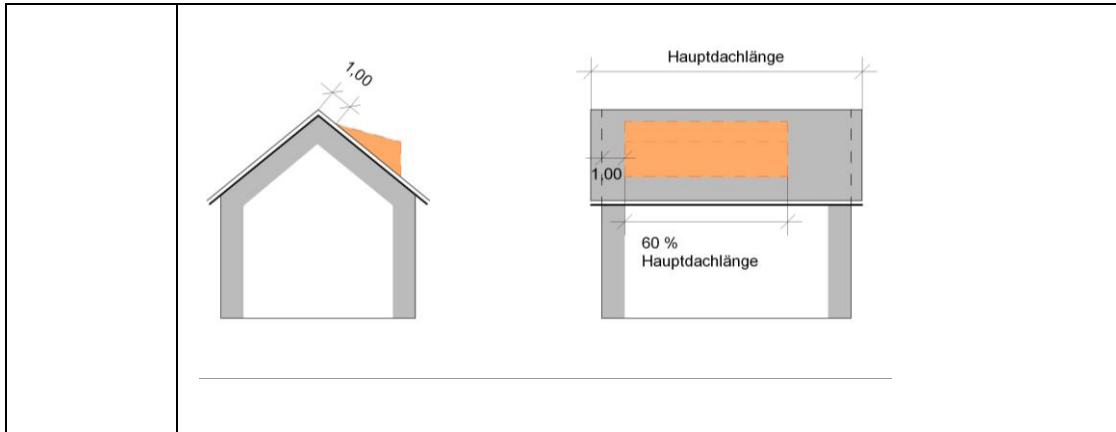
Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	Dachform und Dachneigung Siehe Nutzungsschablone
	Dachdeckung und Dachbegrünung <u>Hauptgebäude</u> Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind zu mindestens 75% der Dachfläche mindestens extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung. <u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt werden. Glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.
	Fassaden Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig. Der unter 2. Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlagen) festgesetzte Versatz bei größeren Wandhöhen ist gestalterisch in Material und Farbe von der Hauptfassade abzusetzen.
	Dachaufbauten Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten. Weiterhin darf die zulässige Hüllfläche (WA 2 bis WA 4) für Dachaufbauten um maximal 50 cm überschritten werden. 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).



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

	Einfriedungen und Stützmauern Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m und in einem Mindestabstand von 0,5 m bezogen auf die Straßenverkehrsfläche zulässig. Zwischen den privaten Grundstücken sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m (auf das bestehende Gelände bezogen) zulässig. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche im östlichen Bereich des Plangebiets sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m bezogen auf das bestehende Gelände (siehe Höhenlinien im zeichnerischen Teil) zulässig. Die Stützmauern sind mit Blocksteinen in den Materialien Muschelkalk oder Kalkstein auszuführen. Oberhalb der Stützmauern ist in einer Neigung von 1:1,5 (Höhe:Breite) anzuböschten.
	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen 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).

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Für die dritte Wohneinheit bei Einzelhäusern ist nur 1 Stellplatz erforderlich.
--	---

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

	Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 1,50 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.
--	---

	Anfallender Erdaushub hat (getrennt nach Ober- und Unterboden) nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.
--	---

5. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	Zisternen Für jedes Gebäude ist eine Zweikammerzisterne zur Rückhaltung sowie zur Nutzung des Niederschlagswassers (z.B. zur Gartenbewässerung) herzustellen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2,0 m³ betragen. Das anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in die Zisterne zu leiten. Der Überlauf der Rückhalteanlage ist an das öffentliche Regenwasserkanalnetz anzuschließen.
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Kurzäcker/Horben“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kurzäcker/Horben“

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 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 Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Angulatensandstein- sowie der Obtususton-Formation des Unterjuras, welche im östlichen Randbereich des Plangebietes von quartärem Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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

Im Bereich des Auenlehms ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.