



GEMEINDE RECHBERGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „Vor dem Lindach“ – 8. Änderung und Erweiterung

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 21.09.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

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

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

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: 22.11.2023



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 „Vor dem Lindach“ – 8. Änderung und Erweiterung (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Die **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)

| | |
|--|--|
| <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> GE </div> | <p>Gewerbegebiet (GE) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nachfolgend nicht nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, (3) Tankstellen, (4) Anlagen für sportliche Zwecke. <p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Vergnügungsstätten, (2) Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung), (3) Einzelhandelsbetriebe. <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind, (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (3) Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb direkt verbunden sind, deren Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche dieses Produktions- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist, d.h. 10 % der Betriebsfläche und maximal 250 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet, und ausschließlich dem Verkauf von in direktem Zusammenhang mit dem zugehörigen Produktions- und Handwerksbetrieb entwickelten, produzierten oder weiterverarbeiteten Waren dienen (Handwerkerprivileg). |
|--|--|

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

| | |
|---------------------------|--|
| z.B. GRZ 0,8 | <p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> |
| z.B. <u>BH=350,50m</u> | <p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) geregelt. Die Gebäudehöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert, die maximale Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Punktueller Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzugsschächte, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 1,5 m sind zulässig.</p> <p>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.</p> |

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

| | |
|----------|--|
| a | <p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. <u>Die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.</u></p> |
|----------|--|

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> |
|---|---|

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

| | |
|--|---|
| | <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind diese nicht zulässig.</p> |
|--|---|

6. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

| | |
|---|--|
|  | <p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p> |
|---|--|

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

| | |
|--|---|
| | Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Dabei muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- beziehungsweise Hofbereiche zufließen kann. |
| | Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig. |
| | Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 10°) sind vollflächig extensiv (Substrathöhe mind. 10 cm) zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (Windsog, erforderliche technische Aufbauten, Belichtung usw.). Der nicht begrünte Anteil der Dachfläche darf 25% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Aufgeständerte Anlagen zur Solarenergienutzung befreien nicht von der Pflicht zur Dachbegrünung. |
| | Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden. |
| | Baumfällungen und Baufeldfreimachungen im Plangebiet sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vorzunehmen. Die Flächen sind im Anschluss an die Baufeldfreimachung vegetationsfrei zu halten bzw. kurzrasig zu mähen. |
| | Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. LED) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Beleuchtungsanlagen nicht in die östlich und südlich angrenzenden Gehölze leuchten. Nach oben gerichtete Leuchten und Spots (Uplighter) sind unzulässig. |

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

| | |
|---|---|
| | <p>Durchgrünung von Stellplatzflächen Ohne Plandarstellung</p> <p>Nicht überdachte Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen zu durchgrünen.</p> <p>Hierbei ist je 4 nicht überdachte Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p> |
|  | <p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Zur Eingrünung des Plangebiets sind innerhalb der festgesetzten Flächen Feldgehölzstreifen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der Artenzusammensetzung abwechslungsreich und mit unterschiedlichem Höhengaufbau auszuführen. Es sind nur gebietsheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.</p> |

9. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

| | |
|---|---|
|  | <p>Flächenhafte Pflanzbindungen (PFB) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan dargestellte Gehölzfläche (Hecke) ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gebietsheimische und standortgerechte Sträucher zu ersetzen.</p> |
|---|---|

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Vor dem Lindach“ – 8. Änderung und Erweiterung (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Die **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 Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Bei der Anbringung flächiger Anlagen zur Energiegewinnung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 10°) sind Aufständungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p> |
| | <p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 10°) sind vollflächig extensiv (Substrathöhe mind. 10 cm) zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (Windsog, erforderliche technische Aufbauten, Belichtung usw.). Der nicht begrünte Anteil der Dachfläche darf 25% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Aufgeständerte Anlagen zur Solarenergienutzung befreien nicht von der Pflicht zur Dachbegrünung.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> |
| | <p>Fassaden</p> <p>Für Fassaden sind glänzende, reflektierende und grelle Materialien und Farben nicht zulässig.</p> |

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

| | |
|--|---|
| | <p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 3,0 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf bei geneigten Dächern die Traufhöhe des Gebäudes, bei Flachdächern die Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind ausschließlich zur Straßenseite hin zulässig.</p> |
|--|---|

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

| | |
|--|--|
| | <p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p> |
|--|--|

4. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

| | |
|--|--|
| | <p>Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.</p> |
|--|--|

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

| | |
|--|---|
| | <p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p> <p>Bei Veränderung der Geländeoberfläche ist darauf zu achten, dass die bestehende Heckenstruktur am östlichen Plangebietsrand zu schützen ist.</p> |
|--|---|

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Vor dem Lindach“ – 8. Änderung und Erweiterung und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz/ Archäologie

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. 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/Baugrund:

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 Arietenkalk-Formation (jeweils Unterjura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei den Gesteinen der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch 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) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Rodungszeitraum:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Abschneiden, auf den Stock setzen oder Beseitigen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Eingriffsbereich nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

6. Gestaltung der Außenanlagen:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

7. Artenschutz:

Im Falle eines Gebäudeabbruchs sollte bei Vorhandensein von Fledermäusen und/oder Vögeln (z.B. Schwalbennester) mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Göppingen Kontakt aufgenommen werden. Generell gilt: Nistmöglichkeiten sollten nach Möglichkeit bei Wegfall durch Bebauung zeitnah ersetzt oder im Falle von Nistkästen diese umgehängt werden.

Es wird angeregt, dass auf eine naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert gelegt wird. Dies kann Störungen von Brutvögeln und Fledermausarten während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen. Es sollten ausschließlich warmweiße Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender und geschlossener Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Besonders soll darauf geachtet werden, dass keine Beleuchtungsanlagen Licht in die östlich angrenzenden Gehölze abstrahlen.

Um das Tötungsrisiko europäischer Vogelarten nicht signifikant zu erhöhen sollte darauf geachtet werden, dass großflächige Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen und ohne Außenreflexion (sog. Vogelschutzglas) versehen werden. 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.

8. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen:

Auf das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sowie die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) in der jeweils aktuell gültigen Fassung wird verwiesen.