

Gemeinde Kuchen
Gemarkung Kuchen
Landkreis Göppingen



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Wasserstall, 1. Änderung“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil 2: Textteil

Vorentwurf 11.11.2019

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	18.11.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	___.___.____
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss	___.___.____
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	___.___.____
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom ___.___.____ bis ___.___.____
Erneuter Feststellungsbeschluss des Entwurfs und Auslegungsbeschluss	___.___.____
Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	___.___.____
Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom ___.___.____ bis ___.___.____
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am	___.___.____

Ausgefertigt: Kuchen, den ___.___.____ B. Rößner, Bürgermeister

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am ___.___.____

Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Gefertigt am:

___.___.____

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
Projekt-Nummer 19-455

Der Bebauungsplan/ die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus 2 Teilen:
Teil 1: Zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500, Datum ___.___.____
Teil 2: Textteil mit örtlichen Bauvorschriften, Datum jeweils ___.___.____



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanV 90)	vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung Ba-Wü (LBO)	i.d.F. der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

SO

Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs.3 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel.

Die Verkaufsfläche darf höchstens 1.500 m² betragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

GRZ=0,8

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl §§ 19, 20 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

GFZ=2,0

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch offene Stellplätze überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

max.
Gebäu-
dehöhe

Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

BZH

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) werden zwischen dem unteren Bezugspunkt (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (am höchsten Punkt des Gebäudes) gemessen. Geländer, Mauern als Terrassenbrüstung, Solaranlagen, Attiken und Pergolen zählen dabei nicht mit.

1.3 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.



1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze nach § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Die Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO ist zulässig.

Ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m muss jedoch eingehalten werden.

1.5. **Nebenanlagen** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Im Plangebiet sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

1.6. **Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze haben generell einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Erfolgt die Einfahrt senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist zu dieser ein Abstand von mindestens 2,0 m (Stauraum/Einfahrt) einzuhalten.

1.7 **Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB



Es werden private Grünflächen gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt. Diese sind von dem Nutzungszweck der Fläche widersprechenden Anlagen und Nutzungen freizuhalten.

1.8 **Maßnahmen der Grünordnung** § 9 Abs.1 Nr. 25



Für sämtliche Bepflanzungen sowie der gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen innerhalb des Plangebiets sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.



2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO Abs.1 Nr.1 LBO

2.1.1 Dachform /Dachneigung

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil.

2.1.2 Dachdeckung

Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung:

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind im Bereich der Dachflächen zulässig. Solarenergiegewinnungsanlagen dürfen die Dachflächen seitlich nicht überragen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen mit einer Neigung von bis zu 45° errichtet werden.

2.1.3 Außenwandflächen

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende und grellfarbige Materialien unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2.2 Werbeanlagen § 74 LBO Abs.1 Nr.2 LBO

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

Freistehende Werbeanlagen wie Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,00 m, Schilder, Pylone usw. dürfen eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche.

2.3 Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Decken) zu errichten. Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.



Die nicht überbauten und nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.

2.4 Versorgungsleitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Leitungen für die Stromversorgung im Sinne des § 74 Abs.1 Nr.5 LBO und Fernmeldekabel / Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen.



3. HINWEISE

3.1 Allgemeine Hinweise

Zur Genehmigung sind im Bauantrag die Außenanlagen mit darzustellen; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern. Ebenfalls kann im Einzelfall zusammen mit dem Bauvorhaben die Vorlage von örtlich aufgenommenen anerkannten Geländeschnitten verlangt werden. Der Nachweis der Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBO VVO in den Planunterlagen darzustellen.

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fasadengestaltung) und Dachflächen anzugeben (§ 3 Abs.6 BauVorIVO).

Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.

Lärm- und Staubemission sind durch Optimierung des Bauablaufes auf ein Minimum zu reduzieren.

3.2. Vorgaben für die Ausführung

Die Eingriffe in die Gehölzbereiche mit Rodung von Bäumen und Sträuchern und dem Entfernen der Vegetationsschichten sind außerhalb der Brutzeiten, also nur zwischen November und Februar, zulässig.

Werden noch bestehende bauliche Anlagen zwischen März und September (jeweils einschließlich) abgebrochen, so ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen, der die Gebäude auf ein mögliches Fledermausvorkommen untersucht. Sind Fledermäuse vorhanden, so sind vor den Abbrucharbeiten entsprechende Ersatzquartiere in der näheren Umgebung anzubringen. Der Abbruch ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen, Umweltschutzamt, vorzunehmen.

Zum Schutz der vorhandenen und zu erhaltenden Bäume sind vor Beginn der Bauphase geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuführen, um den dauerhaften Erhalt dieser Bäume abzusichern.

3.3. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung

Von den Grundstückseigentümern ist auf ihren Grundstücken zu dulden:

- Die zur Herstellung der Straßenkörper eventuell erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen



- Die für die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegen die angrenzenden Grundstücke erforderlichen Rabatten bzw. Bordsteine sowie die hierfür erforderlichen Fundamente
- Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente

3.4 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig von Ausführung anzuzeigen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer ist unzulässig.

3.5 Grundstücksentwässerung

Schmutzwasser

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Der Grundstückseigentümer ist für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegel besteht nicht.

Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich wird auf die Vorgaben des § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist wasserrechtlich mit dem Landratsamt Göppingen abzuklären.

Angrenzende Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

3.6 Boden, Bodenschutz, Geotechnik



Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise und Regelungen der Merkblätter „Bodenaushub und seine Verwertung“ und „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten.

Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu berücksichtigen.

Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Kartenwerk, eine Übersicht der am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster des LGRB verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-be.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Im Übrigen wird auf die folgende vorliegende Bodenuntersuchung zum Plangebiet verwiesen:

- Baugrunduntersuchung vom 27.09.2019, Geonorm GmbH, Gießen

3.7. Altlasten



Es wird auf die folgende vorliegende Bodenuntersuchung zum Plangebiet verwiesen:

- Umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen, 23.07.2019, Geonorm GmbH, Gießen

Im Ergebnis stellen die Umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchungen fest, dass nach den vorliegenden Untersuchungen sich für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter menschliche Gesundheit oder Grundwasser ergeben.

3.8 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete.

Direkt angrenzend befindet sich das Vogelschutzgebiet „Vorland der Mittleren Schwäbischen Alb“.

3.9 Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen archäologische Funde auftreten, wird auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen.

3.10 Einsatz erneuerbarer Energien

Zur rationellen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz wird empfohlen:

- Der Einsatz von Solaranlagen (Photovoltaik und / oder Solarthermie) auf den Dächern. Sollten Solarenergieanlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird die Verlegung entsprechender Leerrohre im Gebäude empfohlen.
- Die Unterbringung von Schornsteinen auf Norddächern (Verschattung)

Pflanzenauswahl

Bei Eingrünungsmaßnahmen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

3.11 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen mit den anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem



Telekommunikationsversorger so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.12 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.