

Bebauungsplan

**„Heubühl I“  
und Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

**Textliche Festsetzungen**

[Rechtskräftig seit 22.10.2009]

**Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung  
des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)**  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),  
zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO 1990)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO.
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie als oberirdische bauliche Anlagen beabsichtigt sind, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Teppichklopfstangen, Wäschespinnen, Mülleimer-, Müllcontainer-Boxen u.ä. sowie Abstellhäuschen („Geschirrhütten“) aus Holz bis zu einer max. Grundfläche von 10 qm.
- 1.3 Kleintierhaltung zu Zuchtzwecken ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

- 2.1 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO) siehe Einschrieb im Plan
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)  
siehe Einschrieb im Plan
- 2.3 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 und 3 und 19 BauNVO)  
siehe Einschrieb im Plan und der Einschränkung, dass die zulässige Grundflächenzahl nur bis zu 25 % (§ 19 (4) BauNVO) überschritten werden darf.
- 2.4 Geschossflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 und 3 und 20 BauNVO)  
siehe Einschrieb im Plan

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO)**

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO): offene Bauweise  
Zulässig sind nur Einzelhäuser. Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

### **4. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude auf max. zwei Wohneinheiten (WE) beschränkt.

### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### **6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

First und Gebäuderichtungen entsprechend den Einzeichnungen im Plan. Die First- und Gebäuderichtungen gelten ausschließlich für die Hauptbaukörper.

**7. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH)  
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2-4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die EFH-Höhen sind als Bezugspunkt festgelegt. Von der festgesetzten EFH kann bis zu +/- 30 cm abgewichen werden.

**8. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind mit einem Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Wegen und Flächen zu erstellen.

Private Parkplätze/Stauräume/Stellplätze vor Garagen sind dicht zu befestigen. Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Formsteinpflaster, das mit Pressfuge verlegt wird.

**9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Aufteilung des öffentlichen Verkehrsraumes ist unverbindlich.

**10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

An öffentlichen Grünflächen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Parkanlage sowie Verkehrsgrünfläche im Plangebiet festgesetzt.

**11. Maßnahmen zum Schutze, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Der anfallende Erdaushub ist soweit möglich zur Wiederverfüllung des Arbeitsraumes der Baugrube zu verwenden.

**12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)**

Leitungsrecht LR1 für die Hausanschlussleitung Entwässerung für Flurstück 1866/20.

**13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB )**

**13.1 Pflanzgebote**

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN-Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Die Beispielartenliste für die Pflanzgebote ist unter Ziff. 13.2 „Pflanzenliste“ tabellarisch zusammengefasst.

### Einzelbäume

Auf den dargestellten Standorten bzw. im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Laub- oder Obstbäume 1. und 2. Ordnung (s. Pflanzenliste) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung soll mindestens 18–20 cm betragen (gemessen in 1 m Höhe).

### Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

### Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut oder befestigt werden. Sie sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Ein einheimischer Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung ist wie folgt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

bei einer Grundstücksfläche bis 600 qm 1 Stück

bei einer Grundstücksfläche ab 600 qm 2 Stück

Begrünungen von Stützmauern und befestigten Böschungen sind mit geeigneter Vegetation gem. Beispiellisten dauerhaft zu begrünen.

## 13.2 Pflanzenliste

<b>Pflanzengruppe</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Bäume 1. Ordnung	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
	<i>Betula pendula</i>	Birke
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
	<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
Bäume 2. Ordnung	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
	<i>Sobus aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
	<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere
	Obstbäume	<i>Juglans regia</i>
<i>Malus</i> in Sorten		Apfel
<i>Prunus</i> in Sorten		Pflaume, Zwetschge
<i>Prunus</i> in Sorten		Kirsche
<i>Pyrus</i> in Sorten		Birne
Sträucher	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa arvensis	Kriechrose
	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Traubenhholunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Bodendecker	Hedera helix	Efeu
	Vinca minor	Immergrün
Kletterpflanzen	Clematis in Arten	Waldrebe
	Hedera helix	Efeu
	Lonicera in Arten	Geißschlinge
	Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
	Polygonum aubertii	Schlingknöterich
	Rosa in Sorten	Kletterrose

13.3 Die Pflanzungen haben spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten zu erfolgen

**14. Umgrenzungen der Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

Aufgrund der Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswertes gemäß DIN 18005 für die Nacht sind in Schlafräumen und Kinderzimmern Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen und zusätzlich schallgeschützte Lüftungseinrichtungen einzubauen (z.B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung - mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen). Darüber hinaus sollten Schlafzimmer vorzugsweise an den Gebäudenordwest- oder Gebäudenordostfassaden angelegt werden.

**15. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen werden innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt und sind zu dulden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rasenkantensteine bzw. Bordsteine abgegrenzt. Die Rasenkantensteine sowie der erforderliche Fundamentbeton und der Fundamentbeton der Bordsteine befinden sich innerhalb der Grundstücke. Dies ist von den Grundstückseigentümern zu dulden, Straßenbeleuchtungsmasten inkl. der Leuchtkörper sowie Verkehrszeichen sind ebenfalls auf den Grundstücken zu dulden.

## **II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### **1. Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 1.1 Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Mansard- und Zeltdächer (entsprechend Planeinschrieb) zulässig. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten (Gauben), Quergiebel und Dacheinschnitte sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge bis max. 2/3 der Gebäudelänge. Unter Gebäudelänge ist das Maß von Außenwand zu Außenwand maßgebend.

Der Abstand der Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte zum Ortgang muss mindestens 2 m betragen.

Dachaufbauten (Gauben), Quergiebel und Dacheinschnitte müssen in der Mittelachse des Gebäudes liegen bzw. in gestalterisch formalem Bezug mit dem Baukörper stehen.

- 1.2 Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder durchgefärbte Dachsteine in der Farbskala rot/braun/anthrazit sowie flächige Verglasungen zulässig. Für Dachaufbauten (Gauben) sind zusätzlich Titanzink- und Kupfereindeckung zulässig.

- 1.3 Dachneigung  
siehe Einschrieb im Plan

### **2. Gestaltungsvorschriften für Gebäude (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 2.1 Die Außenfassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie und erneuerbaren Energien sind generell zulässig.

### **3. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

- 3.1 Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

### **4. Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. (1 Nr. 5 LBO)**

- 4.1 Die Leitungen für die Stromversorgung und die Breitband- und Fernmeldekabel sind unterirdisch zu führen.

### **5. Einfriedigungen, Aufschüttungen und Aufgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 5.1 Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 0,80 m ab dem festgesetzten Gelände zulässig.

- 5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen ist die Einpassung der EFH in das Gelände mit den folgenden Maßgaben:  
Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Flächen und den Anliegergrundstücken werden durch Böschungen die nicht steiler als 1:1,5 sind überwunden. Soweit Höhenunterschiede von mehr als 1 m zwischen öffentlichen Flächen und den Anliegergrundstücken an der Straßengrenze vorhanden sind, können Stützmauern hergestellt werden. Die Höhe der Stützmauer ergibt sich aus dem Höhenunterschied von der Straße zum vorhandenen Gelände abzüglich 1 m.

## **6. Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind max. Traufhöhen entsprechend Planeinschrieben bezogen ab unterem Bezugspunkt - festgesetzte EFH (Rohfußboden). Von der festgesetzten max. Traufhöhe kann bis zu +20 cm unter der Voraussetzung abgewichen werden, dass die festgesetzte EFH nicht erhöht wird.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut ab unterem Bezugspunkt - festgesetzte EFH (Rohfußboden)

## **7. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmen an der Stätte der Leistung können zugelassen werden bis zu einer Größe von max. 0,50 m<sup>2</sup>.

Die Werbeanlagen dürfen zweiseitig genutzt werden und sind mit ihrer Gesamthöhe auf 1,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt. Mit der Werbeanlage ist ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 2,00 m einzuhalten.

## **8. Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2. LBO)**

Das anfallende Regenwasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 50 m<sup>2</sup> nicht begrünter Dachfläche betragen. Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser“ und die Anzeige nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind zu beachten

# **III. Hinweise**

## **1. Ortsbausatzung**

Die Ortsbausatzung vom 08.09.1961 in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

## **2. Regenwasserbehandlung**

Regenwasser von Straßen, Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist zu sammeln und abzuführen. Unterirdische Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser können in den nicht überbaubaren oder überbaubaren Flächen des jeweiligen Baugrundstücks vorgesehen werden.

## **3. Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone 3 des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die „Sickergalerie“ (LfV-Nr. 8) Eisligen, welche vom Zweckverband Eisliger Wasserversorgungsgruppe zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt wird.

In der Schutzzone 3 darf generell kein Grundwasser angeschnitten oder abgeführt werden (auch nicht vorübergehend). Grundwasserwärmepumpen sind generell nicht zulässig. Weiterhin ist folgendes zu beachten:

### **a) Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen im Heißeinbau, aber kein Teerbelag) und mit Gefälle zu Einläufen zu versehen.

- b) Kfz-Stellplätze  
Kfz-Stellplätze sowie Stauräume vor Garagen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen). Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Formsteinpflaster welches mit Pressfuge verlegt wird (Fugenabstand <3 mm). Diese Flächen sind mit Gefälle zu Einläufen der öffentlichen Kanalisation zu versehen und gegen Grünflächen bzw. nicht dicht befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen. Bei günstiger Untergrundbeschaffenheit (mindestens 1 m Tondeckschicht kf 10<sup>-8</sup>) können auch offene Bauweisen erfolgen. Das Vorhandensein günstiger Untergrundbeschaffenheit ist nachzuweisen (Deckschichtenkartierung).
- c) Entwässerungseinrichtungen  
Sämtliche im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme nach DIN 1986 und DIN EN 1610 auf Dichtigkeit zu untersuchen. Die Pflicht wiederkehrender Prüfungen alle 15 Jahre durch Kanalfernsehuntersuchung ist zu beachten.  
Der Hausanschluss an das Kanalnetz hat entweder mit einem Kontrollschacht vor der öffentlichen Kanalisation oder nach dem Berliner System zu erfolgen. Hierdurch wird die in der Eigenkontrollverordnung geforderte Überprüfung und Instandhaltung der Kanalisation erheblich vereinfacht.
- d) Heizöllagerung  
Die Bestimmungen der Rechtsverordnung für ein Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und/oder auf andere Energieträger auszuweichen.
- e) Erdwärmesonden  
Auf Grund der Lage in der Schutzzone 3 des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Sickergalerie Eislingen sowie im Einzugsbereich des Göppinger Mineralwasservorkommens kann der Herstellung von Erdwärmesonden im Gemeindegebiet Salach nicht ohne weiteres zugestimmt werden. Entscheidendes Kriterium hierbei ist die Tiefe des genutzten Grundwasserleiters bzw. der mineralwasserführenden Gesteinsschicht, da diese nicht tangiert werden dürfen. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg (LGRB) nimmt nur zu konkreten Vorhaben Stellung (Bohranzeige). Evtl. vorgesehene Erdwärmennutzungen sind daher als konkrete Bohranzeigen beim Landratsamt Göppingen einzureichen, diese werden dann an das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weitergeleitet. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie im Einzugsbereich des Göppinger Mineralwasservorkommens ist jedoch mit entsprechenden Restriktionen, ggfs. auch mit der generellen Ablehnung der Sonden zu rechnen.
- f) Zisternen  
Sofern das in den geplanten Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 dem Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ sowie die DIN 1989, Teil 1-4 Regenwassernutzungsanlagen zu beachten.

#### 4. Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Die im „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen aufgeführten Regelungen zum Schutz des Bodens sind zu beachten:

LANDRATSAMT GÖPPINGEN  
Umweltschutzamt

Boden-Info I

### **Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen**

#### **1. Hinweise und Empfehlungen**

##### **1.1 Allgemeines**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB), insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Das Landratsamt stellt dafür Daten, soweit vorhanden zur Verfügung.

Nach § 2 (2) BBodSchG erfüllt der Boden

1. natürliche Funktionen als
  - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - Rohstofflagerstätte
  - Fläche für Siedlung und Erholung
  - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Zielsetzung ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern sowie negative Einwirkungen auf seine natürlichen Funktionen so weit wie möglich zu Vermeiden.

In dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) zum Bebauungsplan soll der Planungsträger nachvollziehbar aufzeigen, welche Belange des Bodenschutzes durch die Planung betroffen sind und wie er sich mit diesen Belangen auseinandersetzt. Werden die nachfolgenden Punkte beachtet, so sind die gesetzlichen Bestimmungen und damit die wesentlichen Belange des Bodenschutzes i.d.R. ausreichend berücksichtigt.

- 1.2 Ermittlung der örtlichen Bodenverhältnisse**
- 1.3 Auswirkungen der Bebauung/Planungsanforderungen**
- 1.4 Den Bedarf plausibilisieren**
- 1.5 Bebauungsdichte**
- 1.6 Maß der baulichen Nutzung**

*[Anmerkung Gemeinde Salach: Die im Merkblatt unter Ziff. 1.2 bis 1.6 gemachten Ausführungen enthalten lediglich Hinweise für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Diese sind für die Anwender des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht relevant und wurden daher nicht in diese Textlichen Festsetzungen übernommen.]*

## **2. Regelungen zum Schutz des Bodens**

### **2.1 Bodenversiegelungen**

~~Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind z. B. auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u. a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Belange nicht entgegenstehen, sollen nur Schotter- bzw. Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breittufiges Pflaster zugelassen werden. [Anmerkung der Gemeinde Salach: Das Plangebiet „Heubühl I“ liegt in der Schutzzone 3 des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die „Sickergalerie“ (LfV-Nr. 8) Eisligen. Die besonderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zum Grundwasserschutz (Ziff. 3 der Textlichen Festsetzungen haben daher Vorrang vor den allgemeinen Regelungen dieses Merkblattes. Aus diesem Grund wurden die obigen unzutreffenden Regelungen durchgestrichen und sind nicht anzuwenden.]~~ Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkieranlagen, Tiefgaragen u.a. vorgesehen werden.

### **2.2 Vermeidung von Erdaushub und Wiederverwertung vor Ort**

Je tiefer Bauwerke in den Untergrund einbinden, umso größer werden die Schwierigkeiten mit der mengenmäßigen Bodenverwertung, mit der Vorflutbeschaffung für Abwasser und Regenwasser und mit der Problematik des Grundwasserkontaktes. Die Schwierigkeiten können gemildert werden, indem die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt wird, dass ein Massenausgleich stattfindet.

Eine Anhebung der EFH bringt folgende Vorteile:

- Verringerung des anfallenden Erdaushubs verbunden mit Einsparungen bei der Abfuhr und Ablagerung
- Entlastung der Erd- und Bauschuttdeponien
- Kosteneinsparungen bei der Baulanderschließung im Rahmen der Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch geringere Leitungstiefen
- Minderung der Gefahr eines Kontaktes des Baukörpers mit dem Grundwasser
- Verringerung der Gefahr von baubedingten Grundwasserbeeinträchtigungen (Verunreinigungen)
- Reduzierte Wasserhaltung im Falle dennoch stattfindender Grundwassereinbindung

Unumgänglicher Bodenaushub ist möglichst am gleichen Ort einer Verwendung zuzuführen.

Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen zu verwenden.

### **2.3 Ausführen von Erdarbeiten**

Verwertungsgrundsätze von Bodenmaterial sind in der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) geregelt.

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann, vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

### **2.4 Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub**

Den Bauherren soll ermöglicht werden, Erdaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischenzulagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzugang sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich...), begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen.

### **2.5 Überschüssiger Erdaushub**

Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnungen für die Menge des überschüssigen Erdaushubs anzustellen. Bei einer Menge von über 2.000 m<sup>3</sup> ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Inhalte der Informationsschrift Heft 10 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten. Die Informationsschriften sind im Internet unter <http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/bofaweb/berichte.htm> zugänglich.

### **2.6 Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub**

Verunreinigter Erdaushub darf auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Wurden Böden, bis zur Bebauung, bisher landwirtschaftlich genutzt, können diese in der Regel als unbelastet angesehen werden. Klärschlammaufbringung oder Pestizidbehandlungen können jedoch Belastungen verursacht haben. In der Nähe stark befahrener Straßen, in Gewerbegebietsnähe oder bei baulicher Vornutzung muss mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Im Zweifelsfall ist in Absprache mit dem Landratsamt Göppingen – Umweltschutzamt ein sachverständiger Gutachter für weitere Untersuchungen zu beauftragen.

## **2.7 Bauwege und Baustraßen**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

## **2.8 Bauabfälle, Bauschutt**

Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien u.a. Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen, im Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen.

**Stand: November 2005**

## **5. Geotechnik**

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Gesteinen der Opalinuston-Formation.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tonsteine der Opalinuston-Formation oberflächennah zu einem plastischen Ton verwittern, der landesweit für seine extreme Neigung zu Hangbewegungen bekannt ist. Diese können bereits bei geringen Hangneigungen auftreten und korrelieren häufig mit dem Wassergehalt. Dieser plastische Ton neigt bei wechselnder Durchfeuchtung zu einem ausgeprägten Schrumpfen und Quellen. Sollten im Planungsbereich anthropogene Auffüllungen vorhanden sein, sind diese aufgrund eines kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten üblicherweise nicht für die Gründung von Bauwerken geeignet. Empfohlen werden für Neubauten objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020.

## **6. Denkmalschutz**

Die §§ 2, 16 und 20 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen überraschend archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161/50318-17 oder 50328-0) umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 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 der Meldepflicht unterliegen.

## 7. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Kabel

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau – Ausgabe 1989 zu beachten.

## 8. Aufzuhebende Festsetzungen

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

Salach, 06.07.2009

Keyn  
Ortsbaumeister

### Verfahrensvermerke (BauGB)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1)			am	25.09.2007
öffentliche Bekanntmachung			am	18.10.2007
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)	vom	22.01.2008	bis	21.02.2008
frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1)				
öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2)	vom	15.12.2008	bis	23.01.2009
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2)				
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)			am	21.07.2009

Ausgefertigt: Salach, den .....  
Lutz  
Bürgermeister

**Rechtskräftig durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3)** am .....  
**(Inkrafttreten)**