

Bebauungsplan

„Itter III (östlich der Haldenstraße)“ und Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Textliche Festsetzungen

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 15.07.2014 (BGBl. I.S. 954)
- **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 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung
des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90)**
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I.S. 1509)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

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 Einfriedigungen, Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m², Einrichtungen (Schränke) für Abfallbehälter (Mülltonnen), Teppichklopfgerüste, Wäschespinnen und Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,50 m².

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 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 und 3 und 19 BauNVO) entsprechend Einschrieb im Plan.

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 und 4 und 20 BauNVO) entsprechend Einschrieb im Plan

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO und § 20 BauNVO) entsprechend Einschrieb im Plan

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

3.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

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

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

**6. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2-4 und § 18 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen – Traufhöhe – sind als Höchstmaß ab dem festgesetzten Bezugspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH Rohfußboden) festgesetzt. Von dem festgesetzten Bezugspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH-Rohfußboden) kann bis zu +/- 30 cm abgewichen werden.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Sparren ab festgesetztem Bezugspunkt (festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH – Rohfußboden)

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Aufteilung des öffentlichen Verkehrsraumes ist unverbindlich.

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

Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Verkehrsgrün

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

Leitungsrecht LR 1 Zugunsten der Gemeinde Salach zu belastende Fläche für eine Hauptwasserleitung und für eine Abwasserleitung zugunsten der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH zu belastende Fläche für ein Fernmeldekabel

Leitungsrecht LR 2 Zugunsten der Gemeinde Salach zu belastende Fläche für eine Hauptwasserleitung
Zugunsten des Stromversorgungsunternehmens zu belastende Fläche für eine Elektroleitung

10. 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.

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

11.1 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 gepflanzt werden.

Die Beispielartenlisten für die Pflanzgebote ist unter Ziff. 11.2 „Pflanzenliste“ tabellarisch zusammengefasst.

Einzelbäume

Auf den dargestellten Standorten bzw. im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Laub- oder Obstbäume (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 ist wie folgt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

je 300 qm Grundstücksfläche 1 Stück

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

11.2 Pflanzenliste

Pflanzengruppe	Deutscher Name	Botanischer Name
Bäume	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Obstbäume	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
	Apfel	<i>Malus</i> in Sorten
	Pflaume, Zwetschge	<i>Prunus</i> in Sorten
	Kirsche	<i>Prunus</i> in Sorten
	Birne	<i>Pyrus</i> in Sorten
Sträucher	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
	Zweigriffiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
	Eingriffiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Kriechrose	<i>Rosa arvensis</i>
	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

Bodendecker	Efeu Immergrün	Hedera helix Vinca minor
Kletterpflanzen	Waldrebe Efeu Geißschlinge Wilder Wein Schlingknöterich Kletterrose	Clematis in Arten Hedera helix Lonicera in Arten Parthenocissus in Arten Polygonum aubertii Rosa in Sorten

11.3 Die Pflanzungen haben spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten zu erfolgen

12. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Pflanzungen von	Zweckbestimmung Ortsrandgrün mit Pflanzgebot 1 (pfg 1)	
	Feldahorn	Acer Campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
	Zitterpappel	Populus tremula
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba	

Zweckbestimmung Ortsrandgrün mit Pflanzgebot 2 (pfg 2)	
Flächenhafte Anpflanzung von autochtonen (gebietsheimischen) Strauchgehölzen, Herkunftsgebiet (HG) 7 wie	
roter Hartriegel	Cornus sanguinea
gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
zweigrifflicher Weißdorn	Crateagus laevigata
eingrifflicher Weißdorn	Crataegus mongyna
gew. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
gewöhnliche Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
echte Hundsrose	Rosa canina
schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
wolliger Schneeball	Viburnum lantana
gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

13. 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.

14. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche ist von der Bebauung freizuhalten mit der Nutzung private Grünfläche Wiese mit Baumpflanzungen. Auf dieser Fläche ist eine lockere Anpflanzung, für die nachfolgend aufgeführte Baumarten verwendet werden können, herzustellen.

Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Juglans regia	Nussbaum
Malus	Apfel
Pyrus	Birne

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-, Zelt- und versetzte Satteldächer entsprechend Einschrieb im Plan 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 Ziegel oder durchgefärbte Dachsteine in der Farbskala rot/braun/anthrazit, Begrünung sowie flächige Verglasungen zulässig. Für Dachaufbauten (Gauben) und Quergiebel sind zusätzlich Titanzink- und Kupfereindeckung zulässig.

- 1.3 Dachneigung
entsprechend 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. 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 m².

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.

7. 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 m³ pro 50 m² 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) Eislingen, welche vom Zweckverband Eislinger 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 mit Anschluss an die öffentlichen Kanalisation zu versehen und gegen Grünflächen bzw. nicht dicht befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen. Bei günstiger Untergrundbeschaffenheit (mindestens 1 m Tondeckschicht kf 10⁻⁸) 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

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 3 des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Sickergalerie Eislingen sowie im Einzugsbereich des Göppinger Mineralwasservorkommens. In der Zone 3 bzw. 3 A von Wasserschutzgebieten ist der Bau von Erdwärmesonden i.d.R. nicht zulässig (Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden des UM, Mai 2005). Ausnahmsweise kann der Bau von Erdwärmesonden jedoch zugelassen werden, wenn durch die Sonde der genutzte Grundwasserleiter bzw. die mineralwasserführende Gesteinsschicht nicht tangiert wird.

Nach Einschätzung des Landratsamtes Göppingen - Umweltschutzamt - würden sich im Planbereich niedergebrachte Erdwärmesonden noch außerhalb des genutzten Grundwasserleiters befinden, weshalb deren Herstellung grundsätzlich möglich ist. Als Wärmeträgermedium darf aufgrund der Lage im Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung ausschließlich reines Wasser ohne Additive verwendet werden. Sämtliche Bohrungen dürfen nur bis zum Erreichen der Aríetenkalk-Formation bei einer Endteufe von ca. 80 Metern niedergebracht werden, da die darunter liegenden mineralwasserführenden Gesteinsschichten nicht tangiert werden dürfen.

Evtl. vorgesehene Erdwärmennutzungen sind als konkrete Bohranzeigen beim Landratsamt Göppingen – Umweltschutzamt – einzureichen.

f) Zisternen

Sofern das in den geplanten Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß Trinkwasserverordnung vom 01.11.2011 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 (vgl. Anlage 1 zu diesen Textlichen Festsetzungen).

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. Einsichtnahme in Rechtsnormen

Alle in diesem Bebauungsplan zitierten (Rechts-)Normen, Vorschriften, Merkblätter etc. können bei der Gemeinde Salach (Bauverwaltung) eingesehen werden. DIN-, EN- und VDI-Normen können auch über den Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen bzw. eingesehen werden.

9. Aufzuhebende Festsetzungen

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

Salach, 02.09.2014

Keyn
Ortsbaumeister

Anlagen

Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ (Landratsamt Göppingen - Umweltschutzamt, November 2005) – Anlage 1

Verfahrensvermerke (BauGB)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1) öffentliche Bekanntmachung			am	19.10.2010
			am	28.10.2010
öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2)	vom	08.11.2010	bis	07.12.2010
erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3) erneute Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3)	vom	28.03.2011	bis	27.04.2011
erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3) erneute Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3)	vom	13.08.2012	bis	12.09.2012
erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3) erneute Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3)	vom	19.05.2014	bis	18.06.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)			am	25.09.2014

Ausgefertigt:

Salach, den 30.05.2016

.....
Bernd Lutz
Bürgermeister

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

am

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 sind daher hier nicht abgedruckt.]

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 breitfugiges Pflaster zugelassen werden. [Anmerkung der Gemeinde Salach: Das Plangebiet „ltter III (östlich der Haldenstraße)“ liegt in der Schutzzone 3 des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die „Sickergalerie“ (LfV-Nr. 8) Eislingen. Die besonderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zum Grundwasserschutz (Ziff. III 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 Wasserzug 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 m³ 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.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/20021/?COMMAND=DisplayBericht&FIS=199&OBJECT=20021&MODE=METADATA> 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