



Landkreis Göppingen
Gemarkung Salach

Gemeinde **Salach**

BEBAUUNGSPLAN

„Lettenäcker V“

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13b BauGB)

und Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Textteil

Verfahrensvermerke (BauGB)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1)		am	25.09.2018
öffentliche Bekanntmachung		am	05.10.2018
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)	vom	17.10.2018 bis	16.11.2018
frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1)		17.10.2018 bis	16.11.2018
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		am	___.___._____
erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Abs.3 i.V. mit § 3 Abs.2)	vom	___.___._____ bis	___.___._____
erneute Behördenbeteiligung (§ 4a Abs.3 i.V. mit § 4 Abs. 2)		___.___._____ bis	___.___._____
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)		am	___.___._____

Ausgefertigt: Salach, den
Julian Stipp Bürgermeister

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

.....
(Inkrafttreten)

Gefertigt: Salach, den 06.09.2018/26.07.2022

Geändert: Donzdorf, den ___.___._____

Gemeinde Salach
Bauverwaltung
Rathausplatz 1
73084 Salach
Tel. 07162 / 4008-50
Fax 07162 / 4008-75

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH

Bebauungsplan

**„Lettenäcker V“
und Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)**
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)**
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung– PlanZV)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), **zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)**
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), **zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)**

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie als oberirdische bauliche Anlagen beabsichtigt sind, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen, Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind bis zu einer max. Grundfläche von 12 qm), Einrichtungen (z. B. Schränke bzw. Einhausungen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen), Wärmepumpen, Zisternen, Teppichklopfgerüste, Wäschespinnen und Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,50 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 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und § 16 Abs. 2 und 3, § 17 und § 19 BauNVO)
entsprechend Eintragung in der Planzeichnung
- 2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 4, § 17 und § 20 BauNVO)
entsprechend Eintragung in der Planzeichnung
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3 und 4 und § 20 BauNVO)
entsprechend Eintragung in der Planzeichnung
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3, 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - sind als Mindest- und Höchstmaß ab dem festgesetzten Bezugspunkt (**Rohfußbodenhöhe RFB**) festgesetzt. Von dem festgesetzten Bezugspunkt (festgesetzte **Rohfußbodenhöhe RFB**) kann bis zu +/- 30 cm abgewichen werden. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Sparren bzw. Oberkante Massivdachtragwerk ab festgesetzten Bezugspunkt (festgesetzte **Rohfußbodenhöhe RFB**)

- 2.5 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie mit den Grundflächen für Balkone bis max. 0,8 zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die Aufteilung des öffentlichen Verkehrsraumes ist unverbindlich.

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 20 sowie Abs.6 BauGB)

Als Grünfläche ist eine öffentliche Grünfläche mit der teilweisen Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Hinweis: Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich Streuobstbestände darauf.

Öffentliche Grünflächen, die nicht dieser Zweckbestimmung dienen, sind gemäß zeichnerischem Teil als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt.

Als Grünfläche ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25b sowie Abs. 6 BauGB)

Die folgenden Maßnahmen gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden als Flächen und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- 6.1 Pultdächer mit einer Dachneigung von 3° - 5° und von Nebenanlagen sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10cm Aufbaudicke dauerhaft zu begrünen. Tiefgaragen bzw. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind ebenfalls zu begrünen.
Von dieser Regelung können Flächen für befestigte Wege, Plätze, Terrassen und betriebsbedingte Anlagen ausgenommen werden.
- 6.2 Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Einzelbäume mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Muss ein Baum ersetzt werden, so kann vom ursprünglichen Standort um bis zu 5m abgewichen werden.
- 6.3 Für notwendige Außenbeleuchtungsmaßnahmen im Plangebiet sind nur insektenfreundliche energiesparende Außenbeleuchtungssysteme bzw. -materialien (z. B. LED-Lampen) zulässig.

6.4 Die gemäß zeichnerischem Teil als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung als solche zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die sich innerhalb dieser Fläche befindlichen Gehölze sind zu sichern.

7 Maßnahmen für Natur und Landschaft (zum BPL „Flachsäcker“ zugehörig, § 9 Abs.1 Nr. 20 i.V. mit § 9 Abs.1a BauGB)

7.1 M1 - Totholzpyramide (Maßnahme aus BPL „Flachsäcker“)

Ein Teil der Starkästen sowie Wurzelstöcke zweier Bäume aus dem Plangebiet „Flachsäcker“ sind zu sichern und auf Flurstück Nr. 1690 (Geltungsbereich BPL „Lettenäcker V“) in Form einer „Totholzpyramide“ unter Anleitung eines Fachgutachters einzubauen.

Die Deponierung ist zeitlich bis zur vollständigen Zersetzung der Baumteile begrenzt.

7.2 M3 - Ersatzbrutplätze für Höhlenbrüter (CEF-Maßnahme aus BPL „Flachsäcker“)

Um den Verlust von Nistplätzen für die in Frage kommende Höhlenbrüter (hier Feldsperling, evtl. auch Star) auszugleichen, sind als funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Streuobstbestands auf Flurstück Nr. 1690 (Geltungsbereich Bbauungsplan „Lettenäcker V“) mindestens 5 Nisthilfen für Höhlenbrüter anzubringen. Empfohlen werden haltbare Holzbeton-Kästen:

- 3 Universalhöhlen für Höhlenbrüter, Nistkasten Typ 1 B mit rundem Flugloch (32mm)

- 2 Starenhöhlen (Referenz Nistkasten Typ 3 S „Starenhöhle“ Flugloch 45mm)

Die Nistkästen sind dauerhaft bereit zu stellen und zu unterhalten (d.h. jährliche Reinigung außerhalb der Brutzeit).

8. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Tiefgaragen und Stellplätze gekennzeichneten Bereichen zulässig.

9. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Salach, der örtlichen Versorgungsunternehmen und der Öffentlichkeit festgesetzt. Das Recht dient der Anbindung der öffentlichen Grünfläche von der Ziegelstraße aus über einen öffentlichen Geh-/Radweg.

10. Freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,60m bis 2,50m von ständigen Sichthindernissen (sichtbehindernden baulichen und nicht baulichen Anlagen jeder Art wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen, Einfriedigung und Nutzung), parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Aufwuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind möglich, wenn die Verkehrsteilnehmer dadurch nicht behindert werden. Geringfügige Abweichungen auf Privatgrund können im Einzelfall geduldet werden.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg

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

1.1 Als Dachform sind begrünte Pultdächer mit einer Dachneigung von 3° - 5° zulässig.

2. Gestaltungsvorschriften für Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

3. Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.1 Die Leitungen für die Stromversorgung sowie die Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen.

4. Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Einfriedigungen privater Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur in Form von Hecken zulässig, auch in Verbindung mit einem transparenten hausseitig angeordneten Zaun. Die Höhe der Hecke inkl. eines möglichen transparenten Zaunes darf max. 1,0 m über Oberkante Gelände der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sein. In begründeten Einzelfällen (z.B. Hundehaltung) können Zäune mit einer max. Höhe von 1,5 m über Oberkante Gelände zugelassen werden. Hierfür ist bei der Gemeinde jedoch eine Zustimmung einzuholen. Für Heckenpflanzungen werden vorzugsweise standortgerechte heimische Laubgehölze empfohlen.

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 0,50 m² zulässig.

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.

6. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung sind zwei unabhängige Stellplätze herzustellen. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Nr. 1 LBO) wird deshalb auf zwei Stellplätze erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

7. Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Regenwasser von begrünten Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 1 m³ pro 100 m² Dachfläche betragen. Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser“ und die Anzeige nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind zu beachten.

Ebenfalls ist Folgendes zu beachten:

Gründächer sind bewachsene Bodenfilter, in denen durch den natürlicherweise aufgelockerten Wurzelbereich ein erhöhter Abbau und eine Rückhaltung von Schadstoffen stattfindet. Das davon abfließende Regenwasser ist für die Speicherung und Nutzung grundsätzlich sehr gut geeignet. Es kann allerdings durch Huminstoffe gefärbt sein. Auf das Wäschewaschen mit diesem Wasser sollte deshalb verzichtet werden. Bei Toiletten ist die Färbung nicht relevant, es wird jedoch der Hinweis auf die Dachbegrünung als Ursache der leichten Spülwasserfärbung gegeben. Die Wasserfärbung kann minimiert werden, indem geeignete Substrate mit möglichst wenig organischer Substanz eingesetzt werden. Ideal sind Vegetationstragschichten mit einem hohen mineralischen Anteil.

III. **Hinweise**

1. **Altlasten**

Auf dem Grundstück innerhalb des Plangebietes sind im Altlasteninformationssystem keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Werden im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung etc. wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, sind diese unverzüglich dem Umweltschutzamt - Bodenschutz und Altlasten - des Landratsamtes Göppingen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastenrelevante Sachverhalte.

2. **Regenwasserbehandlung**

Regenwasser von Straßen, Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist zu sammeln und abzuführen.

3. **Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die „Sickergalerie“ (LUBW Nr. 8) Eislingen, welche vom Zweckverband Eislinger Wasserversorgungsgruppe zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt wird.

In der Schutzzone III 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 bituminös). Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Beton-Formsteinpflaster. Diese Flächen sind mit Gefälle zu Einläufen der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zu versehen. Alternativ kann auch eine breitflächige Ableitung / Versickerung über die obere bewachsene Bodenschicht (mindestens 30 cm Humus) erfolgen, dies darf jedoch zu keiner Beeinträchtigung fremder Grundstücke führen.
Sickerschächte sind aus Gründen des präventiven Grundwasserschutzes generell unzulässig. Bei „günstiger Untergrundbeschaffenheit“ (mindestens 1,00 m Tondeckschicht $k_f 10^{-8}$) 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.

Dauerhaft wasserführende Drainagen sind nicht zulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (z. B. Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). **Hiervon ausgenommen sind sog. Sicherheitsdrainagen zur Sicherung von Fenstern oder Öffnungen im Untergeschoss gegen Wassereintritt.**

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/Grundwasserwärmepumpen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 3 des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Sickergalerie (LUBW-Nr. 8) 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 Arrietenkalk-Formation bei einer Endteufe von ca. 80 Metern niedergebracht werden, da die darunter liegenden mineralwasserführenden Gesteinsschichten nicht tangiert werden dürfen.

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

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 „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“).

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation aus dem Mitteljura. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen auch schon bei geringer Hanglage oder im Bereich von Baugrubenböschungen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens

empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerb-ecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

Des Weiteren ist zu beachten, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffent-licher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder ein geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

6. Denkmalpflege und Archäologie

Die §§ 2, 16, 20 und 27 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bisher noch keine archäologischen Fund-plätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen über-raschend 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. 07161/503 18 –17 oder 503 28-0) umge-hend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbe-hörde 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 Fos-silien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

7. Kampfmittelbeseitigung

Innerhalb des Plangebiets sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt. Jedoch kann dies nicht gänzlich ausgeschlossen werden, deshalb wird eine Kampfmittelüberprüfung empfohlen.

Werden bei der Durchführung von Vorhaben bei Erdaushub außergewöhnliche Verfä-rbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unver-züglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizei-dienststelle unmittelbar zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahl-gründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen.

8. 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.

9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

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

10 Gasversorgung

Für die Erschließung der zwei westlichen Gebäude im Plangebiet mit Gas ist gegebenenfalls die Erweiterung des Erdgasnetzes erforderlich. Die beiden östlichen Gebäude können an die bestehende Leitung in der Ziegelstraße angeschlossen werden.

11. 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.

12. 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.

Anlagen

Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ (Landratsamt Göppingen - Umweltschutzamt) - Anlage 1

Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen Stand 03/2020

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 Beläge nicht entgegenstehen, sollen nur Schotter bzw. Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breittufiges Pflaster zugelassen werden.~~

[Anmerkung der Gemeinde Salach: Das Plangebiet „Lettenäcker V“ liegt in der Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die „Sickergalerie“ (LUBW-Nr. 8) Eisingen. Die besonderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zum Grundwasserschutz (Ziff. III 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 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 [Publikationen_LUBW \(https://pudi.lubw.de/\)](https://pudi.lubw.de/) 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.