

GEMEINDE KUCHEN

BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICHER GEWERBEPARK“

Schriftlicher Teil

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Satzung vom 04.12.2023

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:

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

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

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

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

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

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Kuchen, den
.....
Bernd Rößner
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: TT.MM.JJJJ

A) Satzung über den Bebauungsplan "Östlicher Gewerbepark"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 04.12.2023 den Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 04.12.2023 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	04.12.2023
schriftlicher Teil	in der Fassung vom	04.12.2023
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	04.12.2023

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 04.12.2023 beigelegt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kuchen, den

Bernd Rößner
Bürgermeister

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

SO1	<p>Sonstiges Sondergebiet 1 Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel</p> <p>zulässig ist Einzelhandel mit folgenden Beschränkungen:</p> <p>1.1. zulässig ist eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,1459 im Sondergebiet SO1 (Fläche SO1: 7.263 qm), davon</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,1239 mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0076 mit den Sortimenten Gesundheit/ Körperpflege - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0145 mit sonstigen Sortimenten <p>1.2.</p> <p>bedingtes Baurecht Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird folgendes bedingtes Baurecht festgesetzt: Die unter 1.1. genannten max. zulässigen Verkaufsflächenzahlen gelten nur unter der Bedingung dass die in SO3 bestehenden und genehmigten Verkaufsflächen von insgesamt 1.406 qm auf die mit diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Verkaufsflächenzahlen und Sortimente reduziert werden. Solange die in SO3 bestehenden Verkaufsflächen weiterhin genutzt werden ist in SO1 eine max. Verkaufsfläche nur im Umfang des genehmigten Bestands von 800 qm zulässig.</p>
SO2	<p>Sonstiges Sondergebiet 2 Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel</p> <p>zulässig ist Einzelhandel mit folgenden Beschränkungen:</p> <p>1.3. zulässig ist eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,3409 im Sondergebiet SO2 (Fläche SO2: 4.371 qm), davon</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,2986 mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0160 mit den Sortimenten Gesundheit/ Körperpflege - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0332 mit sonstigen Sortimenten - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0092 für die Nutzung Backshop einschließlich Café <p>1.4.</p> <p>bedingtes Baurecht Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird folgendes bedingtes Baurecht festgesetzt: Die unter 1.3. genannten max. zulässigen Verkaufsflächenzahlen gelten nur unter der Bedingung dass die in SO3 bestehenden und genehmigten Verkaufsflächen von</p>

	<p>insgesamt 1.406 qm auf die mit diesem Bebauungsplan festgesetzten max. Verkaufsflächenzahlen und Sortimente reduziert werden. Solange die in SO3 bestehenden Verkaufsflächen weiterhin genutzt werden ist in SO2 eine max. Verkaufsfläche nur im Umfang des genehmigten Bestands von 1.410 qm zulässig.</p>
SO3	<p>Sonstiges Sondergebiet 3 Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zweckbestimmung: Einzelhandel</p> <p>zulässig ist Einzelhandel mit folgenden Beschränkungen:</p> <p>zulässig ist eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,1686 im Sondergebiet SO3 (Fläche SO3: 4.744 qm),</p> <ul style="list-style-type: none"> - mit dem Hauptsortiment Bekleidung oder - mit einem Non-Food-Discounter mit einem maximalen Anteil pro Sortiment von 50 % an der Gesamtverkaufsfläche, davon <ul style="list-style-type: none"> - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0274 mit den Sortimenten Zoologischer Bedarf - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,019 mit den Sortimenten Papier-/Bürobedarf/Schreibwaren - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0759 mit den Sortimenten Spielwaren/Hobby - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0843 mit den Sortimenten Bekleidung - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0337 mit den Sortimenten Schuhe/ Lederwaren - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0843 mit den Sortimenten Elektrowaren - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0401 mit den Sortimenten Haushaltswaren - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0843 mit den Sortimenten Einrichtungsbedarf, Dekoartikel - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0506 mit den Sortimenten Haus- und Heimtextilien - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0169 mit sonstigen Sortimenten (je Sortiment)
SO4	<p>Sonstiges Sondergebiet 4 Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zweckbestimmung: Einzelhandel</p> <p>zulässig ist Einzelhandel mit folgenden Beschränkungen:</p> <p>zulässig ist eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,2219 im Sondergebiet SO4 (Fläche SO4: 3.199 qm), davon</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0219 mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,1563 mit den Sortimenten Gesundheit/ Körperpflege - eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,0891 mit sonstigen Sortimenten

	(ausschließliche Bestandssicherung)
Verkaufsflächenzahl in allen Sondergebieten	Die Verkaufsflächenzahl gibt das Verhältnis von maximal zulässiger Verkaufsfläche zur Grundstücksgröße innerhalb des jeweiligen Sondergebiets an. Dabei legt die Zahl die maximal zulässige Verkaufsfläche in qm je qm Grundstücksgröße fest. (Beispiel: Verkaufsflächenzahl von 0,1459 bei einer Grundstücksgröße von 7.263 qm ergibt eine zulässige Verkaufsfläche auf dem Grundstück von max. 1.060 qm innerhalb des jeweiligen Sondergebiets). Die Fläche des Sondergebiets beinhaltet hier auch den Gewässerrandstreifen (festgesetzt unter I.9), dieser ist daher auch in die maßgebliche Grundstücksgröße einzubeziehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb
1,6	Geschossflächenzahl (GFZ) Siehe Planeinschrieb
	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>SO1 und SO4 Die Höhe der Gebäudeaußenwände (gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe als unterer Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bei Gebäuden 8,0 m nicht überschreiten, ausgenommen hiervon sind technische Einrichtungen, die der Sicherheit, Nutzung und Gefahrenabwehr dienen, wie z.B. Einrichtungen für Aufzüge, Kranaufbauten, Heizgeschosse, Klimaanlage, Sicherheitsanlagen.</p> <p>SO2 und SO3 Die Höhe der Gebäudeaußenwände (gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe als unterer Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bei Gebäuden 10,0 m nicht überschreiten, ausgenommen hiervon sind technische Einrichtungen, die der Sicherheit, Nutzung und Gefahrenabwehr dienen, wie z.B. Einrichtungen für Aufzüge, Kranaufbauten, Heizgeschosse, Klimaanlage, Sicherheitsanlagen.</p>

3. Bauweise

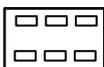
(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	<p>abweichende Bauweise Siehe Planeinschrieb</p> <p>Bei der abweichenden Bauweise (a) handelt es sich um eine Bauweise im Sinne der offenen, jedoch ohne Längenbeschränkung.</p>
---	---

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Baugrenzen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

5. Geh -, Fahr - und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Geh -, Fahr - und Leitungsrechte Die im Lageplan eingetragenen Leitungsrechte werden festgesetzt, zugunsten:</p> <p>Nr. 1 Gemeinde Kuchen (Abwasser und Niederschlagwasser) Nr. 2 AlbWerk Geislingen (Strom) Nr. 3 Energieversorgung Filstal, Göppingen (Gas)</p>
---	--

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie haben als Gebäude einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p>
---	--

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

	<p>Stellplätze und Garagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Garagen (einschl. Tiefgaragen und überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Oberirdische Garagen (einschl. überdachte Stellplätze) haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dies gilt auch dann wenn die Einfahrt parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
---	---

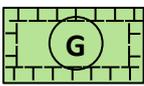
8. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

BH =	<p>Höhenlage der baulichen Anlagen siehe Einschriebe im Lageplan</p> <p>Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normalhöhennull (NHN). Hinweis: Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Eine EFH ist nicht festgesetzt.</p>
-------------	--

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Gewässerrandstreifen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von, oder Auffüllung mit Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.</p> <p>Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.</p>
	<p>Außenbeleuchtung</p> <p>Für die Außenbeleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Lampen und Lampenschirme zu verwenden. Als Leuchtmittel sind Natriumdampf- oder LED-Lampen bis max. 3000 Kelvin zulässig. Die Außenbeleuchtungen sind mit geschlossenen Leuchten so zu herzustellen, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Dies gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen.</p>

10. Pflanzgebot

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume</p> <p>Je 100m² Nutzfläche privater Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Pflanzliste: Hochstämmige Laubbäume: Mindestqualität: 3 x v., STU 12 – 14 cm. Auf Standorteignung achten. Verwendung</p>
--	---

	<p>autochthoner Gehölze geeignet für den Naturraum „Süddeutsches Hügel- und Bergland“:</p> <p>Acer campestre Feldahorn Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Alnus glutinosa Schwarzerle Betula pendula Hänge-Birke Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Rotbuche Populus tremula Zitterpappel Prunus avium Vogel-Kirsche Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche Quercus petraea Trauben-Eiche Quercus robur Stieleiche Salix alba Silber-Weide Salix purpurea Purpur-Weide Salix rubens Fahl-Weide Tilia cordata Winterlinde Tilia platyphyllos Sommerlinde</p>
--	---

11. Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die im Lageplan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume und flächenhafte Pflanzbindung sind zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall artgerecht zu ersetzen.</p>
	Pflanzbindung Einzelbaum
	flächenhafte Pflanzbindung

12. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 (1) 16c) BauGB)

	<p>Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden</p> <p>Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist dieses Gebiet als Überflutungsfläche für ein HQ100 ausgewiesen.</p> <p>Die Wasserspiegellage liegt laut Hochwassergefahrenkarte bei 392,6 bis 393,6 m ü. NHN bei einer Überflutungstiefe von 0,1 m bis 0,2 m. Im Plangebiet ist durch</p>
--	---

	<p>geeignete Maßnahmen zum Objektschutz sicherzustellen dass kein Wasser in die Gebäude dringt. Die Gebäudeöffnungen sind oberhalb der Wasserspiegellage anzubringen (z.B. Eingang, Fenster- und Lichtschachtöffnungen).</p> <p>Das Überschwemmungsgebiet ist im Plan gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich dargestellt. Siehe III.6. Hinweise.</p>
--	--

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 04.12.2023 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Östlicher Gewerbepark“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
schriftlicher Teil

in der Fassung vom 04.12.2023
in der Fassung vom 04.12.2023

Den Örtlichen Bauvorschriften ist eine Begründung in der Fassung vom 04.12.2023 beigelegt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche örtliche Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kuchen, den

Bernd Rößner
Bürgermeister

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ (nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung</p> <p>Als Dachform sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p>Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.</p>
	<p>Außenwandflächen</p> <p>Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende und grellfarbige Materialien unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 LBO (1) Nr.2 LBO)

	<p>Werbeanlagen</p> <p>Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten, ausgenommen Fahnenmasten. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche.</p>
--	---

3. Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen

(§ 74 (1) Nr.3 LBO)

	<p>Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen</p> <p>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.</p>
--	---

4. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedungen Als Einfriedungen sind Draht- oder Gitterzäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 2.0 m zulässig.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie Göppingen (Dr. Reinhard Rademacher, 07161-50318-0 / 50318-17; r.rademacher@lkgp.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege, Dr. Aline Kottmann, aline.kottmann@rps.bwl.de) zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Grund- und Schichtwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Regelung zum Schutz des Bodens

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

4. Altlasten/ Altstandorte

Das Flurstück 1346/10 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Nummer 962 auf dem Beweisniveau 1 eingetragen und mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei Eingriffen in den Untergrund ist das Aushubmaterial entsprechend der Parameterliste der Tab. 6-1 der VwV-Boden (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) zu untersuchen und entsprechend der Analyseergebnisse zu verwerten bzw. zu beseitigen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten und erhöhten Schadstoffgehalten (\geq Z1.2) ist das Landratsamt Göppingen (Umweltschutzamt und Gesundheitsamt) unverzüglich zu informieren. Außerdem sollte ein geeigneter Sachverständiger hinzugezogen werden.

5. Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.

6. Überschwemmungsgebiet

siehe Planeinschrieb



Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist dieses Gebiet als Überflutungsfläche für ein HQ100 ausgewiesen. Dieses ist im Plan gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich dargestellt.

Auf die Beschränkungen in Überschwemmungsgebieten nach § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden siehe I.10. Planungsrechtliche Festsetzungen.

7. Naturschutzfachliche Hinweise

7.1. Großflächige Glasflächen sind mit hochwirksamen Markierungen gegen Vogelschlag auszurüsten. Geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Glasfronten sind z.B.:

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

7.2. Die Bestimmungen des § 21 Abs. 2 und 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg zur Außenbeleuchtung sind zwingend zu beachten.

7.3. Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

7.4. Die im Bebauungsplan unter I.10. festgesetzten Einzelbäume sind im Lageplan des Baugesuchs darzustellen.