



GEMEINDE BAD DITZENBACH

BEBAUUNGSPLAN „Südliche Ortsmitte, 1. Änderung“ in Gosbach

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF v. 06.07.2023

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

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

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

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

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

Gemeinde Bad Ditzenbach, den

Bürgermeister
Herbert Juhn

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

Plandatum: 03.07.2023



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Südliche Ortsmitte, 1. Änderung“ in Gosbach (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Die **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).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 11 Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

1. Art der baulichen Nutzung

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

<div style="border: 1px solid black; background-color: #f4a460; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">WA</div>	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Zulässig</u> gem. § 4 BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO <u>nicht zulässig</u>.</p>
<div style="border: 1px solid black; background-color: #c4a480; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">MI</div>	<p>Mischgebiet (MI) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Zulässig</u> gem. § 6 BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) Geschäfts- und Bürogebäude, (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (4) sonstige Gewerbebetriebe. <p><u>Nicht zulässig</u> gem. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, (6) Gartenbaubetriebe, (7) Tankstellen,

	<p>(8) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,</p> <p>(9) Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung).</p> <p>Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
--	--

2. Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH) (siehe Planeinschrieb) nach Normalnull.</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen (Th max.) und Firsthöhen (Fh max) bestimmt (s. Planeinschrieb).</p> <p>Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut</p> <p>Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten)</p> <p>Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.</p> <p>⊙TH = 5,50m – 5,80m = zwingender Traufhöhenbereich</p>
II	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p> <p>es bedeuten: II = zwei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) zulässig. ⊙II = zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben</p>

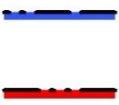
3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

o	o = offene Bauweise.
---	----------------------

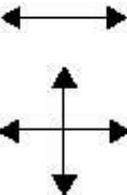
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Die Überschreitung der Baulinien ist nur durch untergeordnete Bauteile, wie Dachvorsprünge oder Eingangsüberdachungen mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m zulässig. Überschreitungen durch Vorbauten, sind bei Baulinien nicht zulässig.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist zulässig.</p>
---	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäudeorientierung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der Baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Firstrichtungen festgelegt (entsprechend Planeintrag). Bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie Nebenfirten, sind Abweichungen zulässig.</p> <p>Nebenfirte sind bis zu einer maximalen Länge von 1/2 des Hauptdachfirstes möglich. Die Länge des Hauptdachfirstes wird dabei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.</p>
---	---

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehen Flächen (Ga) zulässig. Es ist ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen oder überdachten Stellplätzen, ist der Zwischenraum zu begrünen.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgesehenen Flächen für Garagen und überdachten Stellplätzen (Ga) zulässig.</p>
--	--

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

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nur bis maximal 12 m² Grundfläche, zulässig.</p> <p>Nebenanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	--

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung: öffentlicher Fußwege Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Einzelbäume gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungstechnischen Gründen abgewichen werden.</p> <p>Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen</p> <p>Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen.</p> <p>Artenliste</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Acer campestre</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus</td> <td>Bergahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Fagus sylvatica</td> <td>Rotbuche</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus excelsior</td> <td>Esche</td> </tr> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn										
Acer pseudoplatanus	Bergahorn										
Carpinus betulus	Hainbuche										
Fagus sylvatica	Rotbuche										
Fraxinus excelsior	Esche										

	Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos Streuobstbäume	Vogelkirsche Traubeneiche Stieleiche Winterlinde Sommerlinde Gebräuchliche und widerstandsfähige Obststammsorten sowie heimisches Wildobst
--	---	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Südliche Ortsmitte, 1. Änderung“ in Gosbach (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- **Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010** (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (Bl. 2022, S. 1,4).
- **Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom In der Fassung vom 24.07.2000** (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Hauptgebäude sind mit einer Dachform als Satteldach und einer Neigung von 35-45° (siehe Planeinschrieb) zulässig. Pulldächer sind bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie Anbauten, o.ä. zulässig.</p> <p>Garagen sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit einem geneigten Dach zulässig. Flachdachgaragen sind zulässig, sofern die Dachflächen vollflächig begrünt sind. Die geneigten Dächer sind bei direkt an das Hauptgebäude angebauten Garagen mit einer zum Gebäude hin ansteigenden Neigung auszuführen.</p> <p>Bei überdachten Stellplätzen (Carports) gelten die Festsetzungen für Garagen. Flachdächer sind hier auch ohne Dachbegrünung zulässig, sofern es sich um leichte Konstruktionen handelt. Dächer mit sichtbarer Abdichtung aus Bitumen, o.ä. sind nicht zulässig.</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p>Für Hauptgebäude gilt: Es sind rote bis rotbraune, nicht reflektierende Dachdeckungselemente zulässig.</p> <p>Für Garagen und überdachte Stellplätze gilt: Die Dachdeckung der Garagen muss sich der Dachdeckung des Hauptgebäudes anpassen (Ausnahme bei begrüntem Dächern).</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachgauben sind bis zu einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Seite des Hauptgebäudes zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,90 m nicht unterschreiten. Die Dachdeckung der Dachgauben muß sich dem Hauptgebäude unterordnen. Bei Dachgauben muß die Traufe das Hauptdaches durchgehend sein. Schleppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.</p>

	<p>Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Länge von 1/3 des Hauptgebäudes zulässig. Die Länge des Zwerchgiebelfirstes darf maximal die Hälfte der Dachlänge des Hauptgebäudes betragen (siehe Ziffer 5. der planungsrechtlichen Festsetzungen).</p> <p>Liegende Dachfenster müssen vom Ortgang, von Graten und Kehlen mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.</p> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>												
	<p>Fassadengestaltung</p> <p>Die Außenseiten der Gebäude sind hell zu verputzen oder entsprechend zu verkleiden. Grelle, leuchtende Farben, glänzende und spiegelnde sowie dunkle Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.</p> <p>Hinweis: Fassadenbegrünungen in Form von begrünten Rankgerüsten entsprechend nachfolgender Artenliste sind zulässig.</p> <p>Arten</p> <table data-bbox="450 952 1037 1142"> <tr> <td>Clematis vitalba</td> <td>Waldrebe</td> </tr> <tr> <td>Hedera helix</td> <td>Efeu</td> </tr> <tr> <td>Lonicera caprifolium</td> <td>Geißblatt</td> </tr> <tr> <td>Parthenocissus quinquefolia</td> <td>Wilder Wein</td> </tr> <tr> <td>Wisteria sinensis</td> <td>Blauregen</td> </tr> <tr> <td>Kletterrosen</td> <td></td> </tr> </table>	Clematis vitalba	Waldrebe	Hedera helix	Efeu	Lonicera caprifolium	Geißblatt	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	Wisteria sinensis	Blauregen	Kletterrosen	
Clematis vitalba	Waldrebe												
Hedera helix	Efeu												
Lonicera caprifolium	Geißblatt												
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein												
Wisteria sinensis	Blauregen												
Kletterrosen													

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nur auf den der Verkehrsanlagen zugewandten Seite und den dazwischenliegenden Flächen errichtet werden und die Wandhöhe nicht überragen. Die Größe der Werbeanlage auf einer Gebäudeseite darf 2,0 m Breite und 1,0 m Höhe nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie gebäudeüberspannende Beschriftungen sind unzulässig.</p>
--	---

3. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Stützmauern sind bis maximal 1 Meter Höhe zulässig, sofern es die Geländeverhältnisse erfordern. Die Stützmauern müssen entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung oder als vollflächig begrünte Betonmauer ausgebildet werden.</p> <p>Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Dieser ist zu begrünen.</p>
--	---

	<p>Zäune jeglicher Art dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Zäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind. Geschnittene Hecken sind nur zum Straßenraum oder anderen Baugrundstücken hin erlaubt.</p> <p>Für Pflanzungen zu öffentlichen Flächen hin und zwischen den privaten Grundstücken, sind Pflanzen gemäß der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:</p> <p>Pflanzenliste Hecken und naturnahe Sträucher:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Acer campestre</td> <td style="width: 50%;">Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Cornus mas</td> <td>Kornelkirsche</td> </tr> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Hartriegel</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Hasel</td> </tr> <tr> <td>Crataegus laevigata</td> <td>Zweigrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Eingrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Liguster</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Rote Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td> <td>Schlehe</td> </tr> <tr> <td>Rosa arvensis</td> <td>Kriechende Ackerrose</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Hundsrose</td> </tr> <tr> <td>Rosa glauca</td> <td>Hechtrose</td> </tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td> <td>Schwarzer Holunder</td> </tr> <tr> <td>Viburnum lantana</td> <td>Wolliger Schneeball</td> </tr> <tr> <td>Viburnum opulus</td> <td>Gemeiner Schneeball</td> </tr> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa arvensis	Kriechende Ackerrose	Rosa canina	Hundsrose	Rosa glauca	Hechtrose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Acer campestre	Feldahorn																																		
Carpinus betulus	Hainbuche																																		
Cornus mas	Kornelkirsche																																		
Cornus sanguinea	Hartriegel																																		
Corylus avellana	Hasel																																		
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn																																		
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																																		
Ligustrum vulgare	Liguster																																		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																																		
Prunus spinosa	Schlehe																																		
Rosa arvensis	Kriechende Ackerrose																																		
Rosa canina	Hundsrose																																		
Rosa glauca	Hechtrose																																		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																																		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball																																		

4. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74(1) Nr. 3 LBO

	<p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig, mit einem Abflußwert < 0,5 herzustellen (z.B. Schotterrassen, Sickersteine, Rasenpflaster). Stellplatzflächen und Abfallboxen sind durch geeignete Bepflanzungen einzugrünen.</p> <p>Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume, wie z.B. Scheinzypresse, Blaufichte oder Lebensbaum dürfen nicht verwendet werden.</p>
--	--

5. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen; bei einer Bruchzahl ist aufzurunden.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Südliche Ortsmitte, 1. Änderung“ in Gosbach und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Südliche Ortsmitte, 1. Änderung“ in Gosbach

1. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Von Seiten der Kreisarchäologie Göppingen bestehen deshalb keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall 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) umgehend 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. Regelung zum Schutz des Bodens

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

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. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). 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.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Egetretene Verdichtungen im Bereich un bebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat von tiefwurzelnden Gründun gspflanzenarten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3. Geotechnik

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

4. Entwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

5. Grundwasser

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.

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 Grundwasser 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.

Bei vorübergehenden Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Göppingen einzureichen.

6. Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.