



GEMEINDE
DEGGINGEN
ORTSTEIL REICHENBACH

BEBAUUNGSPLAN
„GIEßE“
1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

TEXTTEIL

B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Entwurf vom 19.10.2023

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 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 Abs. 1 BauGB:

Ausgefertigt:

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

Deggingen, den

.....
Bürgermeister Markus Schweizer

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 04.10.2023



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

Hinweis

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) des Bebauungsplanes „Gießel“, in Kraft getreten am 23.10.2015, sind **ohne Änderungen oder Ergänzungen** weiterhin gültig.

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gießel“, in Kraft getreten am 23.10.2015, sind mit folgenden Änderungen und Ergänzungen Bestandteil des Bebauungsplanes „Gießel“ und gelten für dessen **gesamten Geltungsbereich**.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gießel“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. April 2023 (GBl. S. 137).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

unverändert

2. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Tote Einfriedungen und Stützmauern sind jeweils bis max. 1,4 m Höhe zulässig. Insgesamt jedoch nur bis zu einer Höhe von max. 2,5 m.</p> <p>Für alle Einfriedungen gilt, dass sie zulässig sind in Form von</p> <ul style="list-style-type: none">- freiwachsenden oder geschnittenen Laubhecken- Holzzäunen- Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen, sofern sie in Hecken integriert sind <p>Geschlossene Sichtschutzelemente sind nicht zulässig.</p> <p>Stützmauern sind nur als Natursteinmauern oder begrünte Betonmauern zulässig.</p>
--	--

3. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

unverändert

4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

unverändert

Hinweise

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Das Planungsgebiet befindet sich im spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Ortskern von Reichenbach. Es ist somit nicht auszuschließen, dass im Rahmen der geplanten Bodeneingriffe archäologische Funde und Befunde zutage treten. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor der Kreisarchäologie Göppingen (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-50318-0 oder 50318-17; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goepingen.de) und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss gemäß § 20 DSchG die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Evtl. Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Von Seiten der Kreisarchäologie Göppingen wird ein möglichst reibungsloser Ablauf der Bauarbeiten erwünscht. Dies setzt jedoch eine rechtzeitige Benachrichtigung (s.o.) zu den geplanten Bodeneingriffen sowie eine logistische Unterstützung durch die Bauträger voraus.

2. 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. 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.

Das vorliegende Baugrundgutachten zum Bebauungsplan (Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen BWU vom 20.05.2015) beschreibt die Untergrundverhältnisse im geplanten Neubaugebiet „Gießel“ in Deggingen-Reichenbach und die daraus resultierenden, baulich notwendigen Maßnahmen für die Erschließung und Bebauung.

Sie beruhen auf den Ergebnissen von fünf Kleinbohrungen, bodenmechanischen und chemischen Laborversuchen. Die Angaben beziehen sich auf die Untersuchungsstellen. Abweichungen von diesen punktuell festgestellten Untergrundverhältnissen können nicht ausgeschlossen werden.

Das Erschließungsgutachten ersetzt kein projektbezogenes Baugrundgutachten einzelner Baumaßnahmen. Hierzu sind die Richtlinien des EC 7 bzw. der DIN 4020 zu beachten und es ist dementsprechend ein Baugrundsachverständiger einzuschalten.

Durch die Beprobung des Ober- und Unterbodens wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) für Wohngebiete (Wirkungspfad Boden-Mensch) werden deutlich unterschritten, so dass keine Einschränkungen für die Nutzung als Wohngebiet abzuleiten sind. Bei einigen Parametern sind die Vorsorgewerte der BBodSchV überschritten, sodass eine Verwertung von Ober- und Unterboden zur Bodenverbesserung ausscheidet.

4. Das Baufeld ist zwischen dem 15. August und Ende Februar zu räumen, um direkte Verluste an Tieren oder deren Brutstätten zu vermeiden.
5. Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten, wird die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers empfohlen. Die Größe der Zisternen sollte mindestens 3,0 m³ betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Entwässerungsgraben anzuschließen.