

BEBAUUNGSPLAN „AUF DER AU 1“

Kreis : Göppingen
Gemeinde : Mühlhausen i.T.

TEXTTEIL

Mühlhausen i.T., 16.10.2001 / 31.03.2003 / 01.03.2004 / 02.08.2004

Josef Blum
Freier Architekt
Untere Sommerbergstr. 22
73347 Mühlhausen

Textteil zum Bebauungsplan „Auf der Au I“ Gemarkung Mühlhausen i.T.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995
(GBl. S. 617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- das Bundesnaturschutzgesetz (BnatschG) i.d.F. vom 12.03.1987, zuletzt geändert
am 30.04.1998 (BGBl. I S. 823).

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

In Ergänzung zum Lageplan M. 1:500 wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB u. BauNVo)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 (5) LBO)

Siehe Einschriebe im Plan

1.4 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

1.5 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

1.6 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

o = offene Bauweise

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind maximale Höhen.

Im GE1 müssen die Bestimmungen der AEW hinsichtlich der Schutzbestimmungen eingehalten werden.

1.8 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie auch Mobilfunkmasten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze für Lastkraftwagen und Baumaschinen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur außerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig.

1.9 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

Auf den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 3 Meter zulässig.

Bei der im Plan dargestellten flächenhaften Anpflanzung ist eine standortgerechte heimische Vegetation anzusiedeln.

Feuchte Standorte: (Ergänzungspflanzung in unmittelbarer Gewässerumgebung)
Korb-Weide, Bruch-Weide, Purpur-Weide, Gemeiner Schneeball.

Frische Standorte:

Winterlinde, Spitzahorn, Schwarzer Holunder, Roter Hartriegel, Gewöhnliche Hasel und heimische Obstbäume.

Mäßig frische Standorte:

Hainbuche, Feldahorn, Hundsrose, Einfacher Liguster, Gewöhnliches Pfaffenkäppchen, Süß-Kirsche.

Nadelgehölze und Exoten sind ausgeschlossen.

1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu pflegen und zu unterhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

1.11 Pflanzgebot für Dachbegrünungen (§ 9 (1) 20 + 25 BauGB)

Flachdächer sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Ausgenommen hiervon sind Glasdächer, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie ander Dachflächen bis zu 10 m².

Die Dachbegrünungen müssen im Mittel eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 15 cm aufweisen (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus), wobei die Dicke der Vegetations-schicht im Mittel mindestens 10 cm betragen muß, so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus Sedum, Gras und Kraut, gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen nach FLL-Richtlinie 1995). Intensivere Begrünungsformen sind ebenfalls zulässig.

Die Dachbegrünung muß in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von mind. 35 l/m² aufweisen. Der Gehalt an organischer Substanz in der Vegetationstragschicht soll zwischen 3 und 12 Massen % betragen.

Die Pflanzenauswahl hat unter Berücksichtigung der gewählten durchwurzelbaren Aufbaudicke, der Bauweise sowie weiterer Standortbedingungen, wie Windgefährdung, Sonneneinstrahlung, Emissionsbelastung zu erfolgen.

Ausnahmen:

Abweichend von den vorstehenden Festsetzungen ist in Gewerbe- und Sondergebieten nach § 8 BauNVO bei Hallenkonstruktionen in Stahl- und Holzbauweise ausnahmsweise eine Reduzierung der durchwurzelbaren Aufbaudicke auf mindestens 8 cm zulässig.

Ökologisch gleichwertige Dachaufbauten (z.B. intensiv begrünte Dachterrassen) oder Dachaufbauten, die auf andere Weise ökologisch wirksam sind (z.B. durch die Nutzung der Sonnenenergie), können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.12 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Lr Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind zu Gunsten der AEW zur Führung und Unterhaltung einer oberirdischen Stromleitung. Die Schutzbestimmungen der AEW hinsichtlich der notwendigen Abstandsflächen sowie der notwendigen Abstände bei Unterbauung sind einzuhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 74 (1) LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung sind reflektierende Materialien unzulässig. Für die Dacheindeckung ist Material mit rotbraunen, grauen bis anthrazithfarbenen Tönen zu verwenden. Schwarze oder anthrazithfarbene Fassadenverkleidung ist unzulässig (nicht darunter fallen in Glas hergestellte Wintergärten oder Solaraufbauten).

2.2 Traufhöhen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Hausgrund-Dachhaut und der Erdgeschoßfußbodenhöhe; sie darf max. 8,00 m nicht überschreiten.

2.3 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Plan

2.4 Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die in den Nutzungsschablonen angegebenen Dachneigungen beziehen sich auf die Gebäude mit gewerblicher Nutzung.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken bis max. 1,50 m vom bestehenden Gelände zulässig.

Im Bereich Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsgebietsflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen untersagt.

2.6 Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, daß an das Breitbandkabel der Kabel Deutschland (Deutsche Telekom Gruppe) angeschlossen werden kann.

Mobilfunkmasten bzw. -antennen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne oder 1 Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind nur bis zu einem Durchmesser von 0,60 m zulässig. Sie sind farblich dem jeweiligen Hintergrund anzupassen. Sie müssen so angebracht werden, daß sie die Höhe des Dachfirstes nicht überschreiten.

3. Hinweise

Regelungen zum Schutz des Bodens

3.1 Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

3.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschleiben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N/cm}^2$) ausgeführt werden.

3.3 Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3.4 Bodenuntersuchungen

Untersuchungen des Baugrundes nach DIN 4020 werden vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg empfohlen.

3.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Sollte eine Versickerung von Niederschlägen über Sickermulden vorgesehen sein, wird die Einholung eines bodenkundlichen Gutachtens empfohlen, das die Funktionsfähigkeit und den schadlosen Betrieb in allen Jahreszeiten nachweist.

Aufgrund von standörtlichen Gegebenheiten ist dann ggf. die Infiltrationsleistung der vorgesehenen Bodenschichten entsprechend dem Leitfaden des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg „Naturverträgliche Regenwasserversickerung“ zu prüfen.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl Nr. 7 vom 20.04.1999) bleibt von dieser Empfehlung unberührt.

3.6 Grundwasserschutz

Bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist damit zu rechnen, dass Grundwasser freigelegt wird. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Die EFH ist so festzulegen, dass die Kellersohle über dem mittleren Grundwasserstand zu liegen kommt. Wo dies in Ausnahmefällen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, sind zumindest die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen.

Falls die öffentliche Kanalisation und andere unterirdische Leitungen ins Grundwasser zu liegen kommen, darf entlang der Kanäle keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen.

Die Grundwasserstände müssen über einen längeren Zeitraum, zumindest eine Trocken- und Nassperiode, erkundet und beobachtet werden. Die Erkundung muss tiefer reichen als die tiefste Erschließungs-/Gründungsmaßnahme.

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt – Untere Wasserbehörde – einzureichen.