

# Textteil

## RECHTSGRUNDLAGEN:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist; BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 7, S. 358), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist; PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### 1. **Art der Nutzung:** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

### 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,4 (GRZ, als Obergrenze)

#### 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

0,6 (GFZ, als Obergrenze)

#### 2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2 (VG, als Höchstmaß)

#### 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

##### Traufhöhe

Die Traufhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

bergseitig:                      Traufhöhe 6,0 m (als Höchstmaß)

talseitig:                         Traufhöhe 7,5 m (als Höchstmaß)

### Firsthöhe

Firsthöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen)

Gesamthöhe: 11,0 m (als Höchstmaß)

#### 2.5 Höhe baulicher Anlagen von Garagen und Nebenanlagen (§ 18 BauNVO)

Bei Grundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen (Bauparzellen 1 - 8 und 19 bis 27) gilt:

- Die maximale Wandhöhe darf 3,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen (Bauparzellen 9 - 18 und Haus Weingartenstraße Nr. 70) gilt:

- Bei Garagen mit Abstand bis 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche: Oberkante Rohfußboden nicht höher als 5 cm über der Höhe der Erschließungsstraße;
- bei Garagen mit größerem Abstand zur Erschließungsstraße sind diese je zusätzlichem Abstandsmeter um 10 cm tiefer zu situieren;
- die maximale Wandhöhe beträgt 3,0 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden der Garage bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

#### 3. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

#### 4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ergänzend hierzu werden in der Planzeichnung mit „GA“ gekennzeichnete Garagenbaufenster festgesetzt. Innerhalb dieser Baufenster ist die Errichtung von Garagen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach LBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 5. **Öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen für Erschließungsstraßen, Gehwege und Feldwege sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Parkplatz“ festgelegt.

Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung bzgl. der Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, etc.) ist unverbindlich.

#### 6. **Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Durchgrünung“ werden entlang der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Abgrenzung des Plangebietes sowie innerhalb des innerörtlichen Grünzugs in Verlängerung zur Kapellensteige festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Baugebietseingrünung und Durchgrünung“ wird ein Teilbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Magere Mähwiesen mit extensiver Nutzung“ werden entlang der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Die Flächen werden extensiv genutzt (Nutzungsvorgaben entsprechend dem Entwicklungsziel).

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecken mit Biotopstrukturen“ werden an der westlichen Abgrenzung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche wird eine Hecke versetzt und ggf. durch Bepflanzung ergänzt. Als Biotopstrukturen wird eine Eidechsenburg (Holzstapel, Steinschüttung), Biotopstrukturen (Steinschüttung, Totholzhaufen) eingebracht. Entlang der Hecke werden Krautsäume und extensiv genutzte Wiesenflächen entwickelt.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gestufter Waldrand“ werden an der westlichen Abgrenzung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Auf der an bestehenden Wald angrenzenden Fläche wird ein gestufter Waldrand aus Sträuchern und Krautsäumen und extensiv genutzten Wiesenflächen entwickelt.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Vorkehrungen zum Schutz vor und zur schadlosen Ableitung von auf das Baugebiet zufließende Außengebietswasser durch Anlage von Mulden getroffen. Die Mulden sind mit einem Notüberlauf versehen, welcher über einen Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken zum Katzenbach leitet.

## **7. Baumpflanzungen / Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)**

Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann lagemäßig abgewichen werden. Nachbarrechtliche Belange sind hierbei zu beachten.

Bei der Pflanzenauswahl der Gehölze sind grundsätzlich standortheimische Arten auf Grund ihrer ökologischen Eignung und im Interesse einer angemessenen Einbindung des Baugebiets in die örtliche Umgebung zu bevorzugen. Die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten A – C (siehe unten) wird empfohlen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Mindestqualität bei Pflanzgeboten darf die Angaben aus den Pflanzlisten A – C (siehe unten) nicht unterschreiten.

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste A bzw. C (siehe unten) oder vergleichbare Arten / Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro gepflanzten Baum sind hier mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

**Pflanzenliste A:**

Mindestqualität:

Arten: Acer pseudoplatanus  
 Acer platanoides  
 Quercus petraea  
 Tilia platyphyllos  
 Sorbus aucuparia  
 Sorbus aria  
 Malus sylvestris

**Laubbäume**

4 x verpflanzt mit Ballen;  
 Stammumfang in 1,0 m Höhe 18 – 20 cm

Bergahorn  
 Spitzahorn  
 Traubeneiche  
 Sommerlinde  
 Eberesche  
 Mehlbeere  
 Holzapfel

**Pflanzenliste B:**

Zu verwenden sind standortheimische Arten (1/3 Heister und 2/3 Sträucher):

Mindestqualität:

Arten: Acer campestre  
 Carpinus betulus  
 Sorbus aucuparia  
 Prunus avium

**Sträucher für freiwachsende Hecken**

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm

Feldahorn  
 Hainbuche  
 Eberesche  
 Traubenkirsche

Mindestqualität:

Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm  
 Pflanz- und Reihenabstand maximal 1,5 m

Arten: Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Crataegus monogyna  
 Ligustrum vulgare  
 Sambucus nigra  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina

Hartriegel  
 Hasel  
 Weißdorn  
 Liguster  
 Holunder  
 Schlehe  
 Hundsrose

**Pflanzenliste C:**

Mindestqualität:

**Obstbaum in Sorten**

3 x verpflanzt, mit Ballen,  
 Stammumfang in 1,0 m Höhe 12 – 14 cm

Als lokal bewährte Sorten für eine extensive Nutzung werden unverbindlich empfohlen:

Apfelsorten: Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer

Birnensorten: Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne

**8. Pflege / Unterhaltung / Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)**

Bestehende Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind möglichst zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

Die Neupflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

**9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z. B. Randsteinunterbauungen etc.) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**10. Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Für die Stromversorgung im Baugebiet Weingarten wird südlich der Panoramastraße die Fläche für eine Umspannstation ausgewiesen. Der Flächenbedarf beträgt ca. 4,5 m x 4,5 m. Eine Zufahrtsmöglichkeit ist zu gewährleisten.

**11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)**

Zum Ausgleich der durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden die Flurstücke Nrn. 2458/1 (Teilfläche) im Gewann „Rain“, 2635 (Teilfläche), 2606 (Teilfläche) und 2604 (Teilfläche) jeweils im Gewann „Orthalde“ der Gemarkung Oberkochen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entwicklungsziel der Maßnahmen ist die Herstellung und der dauerhafte Erhalt von Flachlandmähwiesen (FFH – Mähwiesen) für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren.

Die Entwicklung der Flachlandmähwiesen erfolgt durch Vorgabe der zulässigen Nutzungsintensität: Anfangs mindestens 2 höchstens 3 malige Mahd; Abräumung des Mähguts von der Fläche; keine Düngung. Der erste Schnitt frühestens ab 15. Juni, der 2. Schnitt frühestens 8 Wochen nach dem ersten. Mit der Umsetzung der Maßnahme wird 2016 begonnen. In einer Übergangszeit von 2 – 3 Jahren (bis maximal einschließlich 2018) kann der 2. Schnitt früher erfolgen, um ein Ausbreiten des auf den Flächen verbreiteten Breiten Ampfers zu verhindern und dessen Vorkommen einzudämmen. Sobald die Aushagerung der Flächen erreicht ist, kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Folgenutzung neu festgelegt werden. Eventuell kommt dann eine geringe Düngergabe oder eine Reduzierung der Nutzungshäufigkeit infrage. Generell erfolgt keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Ausnahmen sind bei Bedarf zur örtlichen Eindämmung des Breitblättrigen Ampfers (Einzel- / Horstbehandlung) zulässig. Eine Neuansaat von Flächen oder Teilflächen (z.B. Kahlstellen infolge Wildschweinschäden) ist nicht zulässig. Neuansäen dürfen nur im Bedarfsfall und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde / des Landschaftspflegeverbandes mit standortheimischen Saatgut (z.B. Rieger – Hoffmann) erfolgen.

Auf den Flurstücken Nr. 2356 und 2362 (Teilfläche) im Gewann Weingarten Gemarkung Oberkochen erfolgt zusätzlich die Anlage eines Streuobstbestandes durch Festsetzung von 15 Pflanzgeboten für Obstbäume. Die Unternutzung erfolgt entsprechend der oben genannten Flachlandmähwiesen. Auch diese Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

## **B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Stadt Oberkochen durch Satzung folgende örtlichen Bauvorschriften:

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

#### **1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen**

Dachformen sind entsprechend dem Einschrieb im Plan zulässig.

Bei Doppelhäusern ist dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften zu wählen.

Dachneigungen:

Satteldächer (SD): Dachneigung 15° - 35°

Walmdächer (WD): Dachneigung 15° - 35°

Versetzte Pultdächer (VPD): Dachneigung 15° - 35°

Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) Flachdächer oder Pultdächer mit bis zu 15 Grad Dachneigung zulässig.

#### **1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Quergiebel**

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Quergiebeln darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel müssen zum First des Hauptbaukörpers einen vertikalen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen. Zur Traufe des Hauptbaukörpers müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen vertikalen Abstand von mindestens 0,50 m aufweisen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Quergiebel sind unabhängig von der Dachneigung zulässig. Für Dachaufbauten sind Ausnahmen zulässig, wenn der First dieser Bauteile mindestens 1,0 m niedriger ist, als die Firsthöhe des Hauptdaches.

Die Traufe ist durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert.

Von Ortgängen, Graten und Kehlen und untereinander müssen Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel mindestens 1,50 m entfernt sein. Ortgänge sind durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand (Giebelwand) und Oberkante Dachhaut definiert.

#### **1.3 Dachdeckung**

Grelle und leuchtende Farben wie sowie reflektierende Materialien für sind für Dächer nicht zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Photovoltaikanlagen sind nur in dachparalleler Anordnung zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m ab OK Dach zulässig.

#### 1.4 Gestaltung von Fassadenflächen

Auffallende unruhige Putzstrukturen und reflektierende Materialien sind für Fassaden nicht zulässig.

Als Materialien für Fassadenflächen sind nur handwerksgerecht aufgebraachte Putze aus mineralischem oder anderem körnigen Material zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus metallischen, reflektierenden oder leuchtenden Materialien sowie aus Platten aus Kunststoff (PVC, PE, ...), Faserzement, Fliesen und ähnlichen Materialien.

Für untergeordnete, kleinere Bauteile ist die Verwendung von Holzverkleidungen, Sichtbeton oder Naturstein möglich.

Beim Fassadenanstrich und bei der Fassadenbepflanzung sind grelle, stark kontrastierende und den Gesamteindruck störende Farben nicht zulässig. Die farbliche Gestaltung der verputzten Wände ist nur in hellen, abgetönten Farben zulässig.

### 2. **Stellplätze** (§ 37 (1) Nr. 3 LBO)

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Für Wohnungen mit mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und weitere Stellplätze auch als sogenannte „gefangene“ Stellplätze ausgebildet werden.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Abstand von mindestens 5,0 m freizuhalten. Diese Regelung gilt nicht bei offenen Carports.

Pfosten der Carports müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dachvorsprünge von Carports sind um mindestens 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu versetzen.

### 3. **Gestaltung von Hofflächen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Ausführung von Hofflächen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

### 4. **Nicht überbaute Grundstücksflächen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen sind entsprechend Festsetzung Nr. A 7. vorzunehmen.

### 5. **Aufschüttungen / Abgrabungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen von mehr als 100 cm gegenüber dem natürlichen Gelände sind grundsätzlich nicht zulässig. Im Bereich von Garagenzufahrten sind Aufschüttungen sowie Abgrabungen im für die Zufahrt notwendigen Umfang zulässig.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur durch Geländemodellierung bis zu einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher zulässig.

Ausnahmsweise können zur Geländesicherung Mauern und Gabionen mit Natursteinen als Füllmaterial bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden. Mauern sind als Trockenmauer auszuführen. Mauern und Gabionenwände sind zu begrünen.

**6. Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig.

Einfriedungen müssen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn) einen Abstand von 0,5 m zur Einhaltung des Lichtraumprofils aufweisen.

Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten. Hierfür ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ein Abstand von ca. 15 cm freizuhalten.

**7. Antennen** (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

**8. Regenwasserbehandlung** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Im Baugebiet stehen oberflächennah überwiegend bindige Böden an, die keine ausreichende Durchlässigkeit für eine Versickerung aufweisen. Eine fachgerechte Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser ist in dem Erschließungsgebiet nicht möglich.

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist an den Regenwasserkanal abzugeben. Das Wasser wird über das zentrale Regenrückhaltebecken dem Katzenbach zu geleitet oder als Brauchwasser im städtischen Friedhof verwendet.

Das auf den versiegelten Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, etc.) der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Gebäudedrainagen dürfen nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

## **C HINWEISE**

### **1. Denkmalschutz** (§ 20 DSchG v. 06.12.1983)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 86 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

### **2. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer:** (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer der Baugrundstücke hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör,
- Verteileranlagen,
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden. Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

### **3. Hinweis zum Auffinden von Altablagerungen**

Beim Auffinden von Altlasten bzw. Altablagerungen im Rahmen der Bautätigkeit ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft sofort zu verständigen. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden.

### **4. Hinweis auf Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung**

Es ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind entschädigungslos hinzunehmen.

### **5 Hinweis Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung ist mit einem insektenfreundlichen Leuchtensystem vorzusehen.

### **6 Hinweis auf Bodenschutz**

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch.

Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

## 7 Hinweise zum Baugrund

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte ggf. von der Versickerung Abstand genommen werden.

Für das Baugebiet liegt eine **ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung** vor. Das Gutachten kann bei der Stadt Oberkochen zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Zusammenfassend ergeben sich folgende Ergebnisse:

- Nach den Sondierergebnissen wurde diese generelle Schichtenfolge bestimmt:

S0 Oberboden: Mutterboden, sandig. Mächtigkeit = 0,1 - 0,4 m

S1 Talfüllungen: Schluff, tonig, schwach sandig, schwach steinig.  
Mächtigkeit = 0,2 - 1,1 m

S2 Verwitterung Oberjuras: Schluff, kiesig, steinig, mit Plattenkalk.  
Mächtigkeit = 0,4 - > 5 m

S3 Oberjura: Kalkstein, zunächst stark verwittert, mit zunehmender Tiefe wenig verwittert.

- Übliche, nicht unterkellerte Wohngebäude können innerhalb den Talfüllungen bzw. innerhalb der Verwitterungsböden flach über Streifen- und/oder Einzelfundamente gegründet werden. Grundbautechnisch empfehlen sich allerdings eher Baukonzeptionen über elastisch gebettete Bodenplatten, welche Inhomogenitäten im Baugrund besser ausgleichen und überbrücken können. Unterkellerten Bauteile kommen je nach Lage in den Verwitterungsböden bzw. in den stark verwitterten Kalksteine zu liegen. Diese Böden sind als gut tragfähiger Baugrund einzustufen und für die Lastabtragung geeignet. Hierbei ist für die Erdarbeiten die Klassifikation für Bodenklasse 6 bis 7 anzusetzen.
- Eine fachgerechte Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser ist in dem Erschließungsgebiet nicht möglich. Anhand der Aufschlussergebnisse stehen oberflächennah bindige Böden an, die keine ausreichende Durchlässigkeit für eine Versickerung aufweisen. Entsprechend ist es zu empfehlen, das Oberflächenwasser der bestehenden bzw. neuen Kanalisation aufzugeben.
- Grundwasser wurde bei keiner Rammsondierung bzw. keinem Baggerschurf angetroffen. Eine Wasserhaltung ist daher nur im Sinne einer effektiven Ableitung von Niederschlagswasser erforderlich, das sich die bodenmechanischen Eigenschaften der bindigen Schichten, insbesondere die Tragfähigkeit sowie die Bearbeitbarkeit dieser Böden, rasch verschlechtert.

Für konkrete Baumaßnahmen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

## **8 Hinweise zum Bauleitplanung / Überlagerung**

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Weingarten“ verliert der Bebauungsplan „Weingartenstraße - Sonnenbergstraße“ in dem von diesem überlagerten Bereich seine Rechtskraft.

## **9 Hinweise zu Wasserschutzgebieten**

Teilflächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nördlich der Verlängerung der Kapellensteige) befinden sich in Zone III des Wasserschutzgebiets für den Luggenlohbrunnen (LUBW-Nr. 7). Der Brunnen dient der Eigenversorgung der Stadt Oberkochen. Die Rechtsverordnung vom 29.11.1976 vom Landratsamt Ostalbkreis ist bei allen Vorhaben zu beachten.

## **10 Hinweise zu Topographie und Forstwirtschaft**

Angesichts der Hanglage muss mit Gefährdungen der Gebäude durch sich infolge von Naturereignissen oder von Holzerntemaßnahmen lösendes Gestein oder durch abrutschende Baumstämme in einem über 30 Meter hinausgehenden Abstand gerechnet werden.