

# Textliche Festsetzungen

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Art. 7 Abs. 4 G zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (MietrechtsreformG) v. 19.6.2001 (BGBl. I S. 1149) und Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950) und Art. 3 des 10. EuroEG vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 (BGBl. I S. 2994)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 12.2.1990 (BGBl. I S. 205); geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.6.1990 (BGBl. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

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

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB u. § 16 BauNVO

**Bauliche Nutzung** - entsprechend der Einschriebe im Plan –

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzung nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO: Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 1.2 MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Festsetzung nach § 1(5) BauNVO:  
Nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 5 (2) Nr. 6, 8, 9 zulässigen Nutzungen:  
Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Festsetzung nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO:  
Nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 5 (3) BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

#### 1.3 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Festsetzung nach § 1(5) BauNVO:  
Nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 zulässigen Nutzungen:  
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten

Festsetzung nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO:  
Nicht zulässig und Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

#### 1.4 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und §12 (4) BauNVO

In den mit den Buchstaben B bis D gekennzeichneten Flächen darf die zulässige Grundfläche von Garagen und überdeckten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (auch additiv).

Offene Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 8 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Auf Flächen für Pflanzbindungen oder Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen richtet sich nach den örtlichen Bauvorschriften.

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe) sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die jeweiligen Planeinschriebe sind maßgebend.

#### 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

#### 3.2 Höhe baulicher Anlagen §16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die Höhe (entsprechend Planeinschrieb) wird festgesetzt durch:

- Festlegung der **max. zulässigen Traufhöhe** (TH) bezogen auf die Bezugshöhe (BH)
- Festlegung der **max. zulässigen Firsthöhe** (FH) bezogen auf die Bezugshöhe (BH)

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut  
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten)

Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 60 % der Gebäudelänge.

Die jeweiligen Werte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 3.3 maximale Zahl der Vollgeschosse

In den Teilgebieten mit dem Ordnungsbuchstaben A sind für Hauptgebäude maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Höhenfestsetzung gemäß 3.2 erfolgt nicht.

### 4. Höhenlage der Gebäude (§ 9(2) BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude für die mit B, C, und D gekennzeichneten Bereiche (entsprechend Planeinschrieb) wird festgesetzt durch:


die **Bezugshöhe** (BH) nach Normalnull (NN)


Die jeweils geltende Bezugshöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 5. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

### 5.1 o = offene Bauweise nach § 9 (1) BauGB i.V. mit § 22 (2) BauNVO

5.1.1  = offene Bauweise : Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
(siehe Planeinschrieb)

5.1.2  = offene Bauweise : Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
(siehe Planeinschrieb)

### 5.2 überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) BauGB i.V. mit § 23 (1-3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.

### 5.3 Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt (entsprechend Planeintrag).

Die maximale Länge von Nebenfirsten ist auf die Hälfte der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.

Garagen und Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

## 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10. BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung in Teilgebiet A gekennzeichnete Fläche parallel der L 1218 mit 20 m Tiefe, gemessen vom Fahrbahnrand, ist von der Bebauung freizuhalten.

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Annäherungs- und Anfahrtssichtfelder sind von der Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus sind Pflanzungen auf eine maximale Höhe von 70 cm zu beschränken. Einzelbäume, Mastleuchten sowie Verkehrsschilder sind in diesen Bereichen zulässig, sofern die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.

## 7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Private Ein- und Ausfahrten sind im Verlauf der Landesstraße L 1218 nicht zulässig. Ausnahmen bilden bestehende Ein- und Ausfahrten, insbesondere für das Grundstück „In den Wintergärten 2/1“.

## 8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

### 8.1 öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

#### **Bereich des vorhandenen Wassergrabens (Flurstück 113/1)**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan sind die Flächen entsprechend den Vorgaben des Textteiles des Grünordnungsplanes zu erhalten und zu pflegen.

- Pflege des Hochstaudensaumes durch einschürige Mahd im Januar / Februar. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

### 8.2 private Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

#### **Streuobstwiese (Flurstücke 107/2 und /3)**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan sind die Flächen entsprechend den Vorgaben des Textteiles des Grünordnungsplanes zu erhalten und zu pflegen.

- Erhalt und Pflege der vorhandenen hochstämmigen Obstbäume. Pflegeschnitt der Bäume im 3-jährigen Turnus. Artgleicher Ersatz abgängiger Bäume.
- Pflege der vorhandenen Wiese durch zweischürige Mahd im Juli und September. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

### 8.3 Standorte für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB –Pflanzgebote-

#### **pfg Einzelbäume**

Entsprechend der 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.

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen.

#### **Artenliste**

##### **gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Streuobstbäume	Gebräuchliche und widerstandsfähige Hochstammsorten sowie heimisches Wildobst

**8.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB –Pflanzbindungen–**

**pfb Einzelbäume**

Entsprechend der Eintragungen im Bebauungsplan und den Vorgaben des Grünordnungsplans, sind die gekennzeichneten Einzelbäume zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust typengleich zu ersetzen. Pflegeschnitt der Bäume im 3-jährigen Turnus. Der Pflanzbereich ist verbindlich.

**pfb 1 Gehölze und Hecken**

Entsprechend der Eintragungen im Bebauungsplan und den Vorgaben des Grünordnungsplans, sind die gekennzeichneten Gehölze und Hecken zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust typengleich zu ersetzen. Pflegeschnitt der Gehölze im 3-5 jährigen Turnus. Der Pflanzbereich ist verbindlich.

**8.5 Extensive Wiesen und wechselfeuchte Mulde mit Hochstaudenflur, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Retentionsmulde und angrenzende Wiesenflächen südlich Flurstück 113/1)**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan sind die Flächen entsprechend den Vorgaben des Textteiles des Grünordnungsplanes zu entwickeln und zu pflegen. Anlage und Entwicklung einer wechselfeuchten Mulde mit offenem Wassergraben am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes. Ansaat und Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese mit Hochstaudensaum entlang Graben und Mulde. Entwicklung der vorhandenen intensiv bewirtschafteten Wiese zu einer extensiv bewirtschafteten Wiese. Pflege der Feuchtwiese und der extensiv bewirtschafteten Wiese durch zweischürige Mahd im Juli und September, des Hochstaudensaumes durch einschürige Mahd im Januar / Februar. Das Mähgut ist abzutransportieren. Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

**8.6 Grünzone als Siedlungsrand, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**pfg 1**

Anlage und Entwicklung einer Grünzone als Siedlungsrand und Übergang in die freie Landschaft entlang des westlichen Randes des Planungsgebiets durch:

- Pflanzung und Pflege von hochstämmigen Obstbäumen und Laubbäumen auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend der Artenliste Pflanzgebote mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zum Zeitpunkt der Pflanzung,
- Pflanzung und Entwicklung von Feldhecken auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend der Artenliste Pflanzgebote.

Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

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

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

**11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser §9 (1) Nr. 14 BauGB**

Die im zeichnerischen Teil mit R gekennzeichnete Fläche ist zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des aus den privaten Grundstücken anfallenden unverschmutzten Dachwassers. Die Fläche wird teilweise modelliert, um ihrer Aufgabe der Retention nachkommen zu können. Der Anschluss der Retentionsfläche geschieht an den geplanten Regenwasserkanal in der Straße „In den Wintergärten“.

**12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9(1) Nr. 21 BauGB**

Die im Lageplan dargestellten Flächen für Leitungsrechte sind von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

**Leitungsrecht LR 1**

Zugunsten der Gemeinde Schlat zur unterirdischen Führung von Entwässerungsleitungen.





## Dachdeckung

Für Hauptgebäude gilt:

Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Glasierte und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig

Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Für alle baulichen Anlagen gilt:

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind nur auf geneigten Dachflächen zulässig; diese müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.

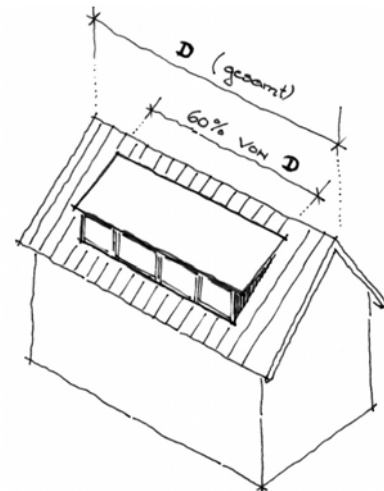
## Dachaufbauten

Dachgauben sind bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 60 % der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig (siehe Skizzen 1 und 2). Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 0,90 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (, gemessen auf der Dachschräge).

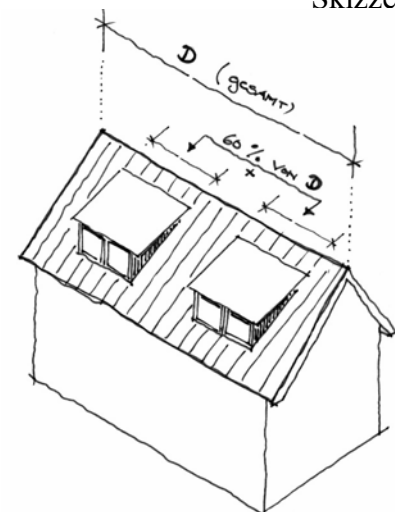
Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 40 % der Länge des Hauptgebäudes zulässig. Die Länge des Zwerchgiebelfirstes darf maximal die Hälfte der Dachlänge des Hauptgebäudes betragen (siehe 5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Die Dachdeckung der Zwerchgiebel und der Dachgauben mit geneigten Dächern muss dem Material der zugehörigen Hauptdachfläche entsprechen.

Schleppdachgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.



Skizze



Skizze

Liegende Dachflächenfenster müssen vom Ortgang, von Graten und Kehlen mindestens einen Abstand von 1,25 m einhalten.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

Dachaufbauten von Doppelhäusern sind einheitlich und achssymmetrisch zur Gebäudetrennwand auszubilden.

## 2. Fassadengestaltung § 74(1) 1 LBO

Grelle, leuchtende Farben, glänzende und spiegelnde sowie dunkle Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen in Form von begrünten Rankgerüsten sind entsprechend nachfolgender Artenliste zulässig:

### Arten

#### gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen
	Kletterrosen in Sorten

## 3. Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Mauern und Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen, sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Sie dürfen nur als Natursteinmauer, mit Natursteinverkleidung oder als vollflächig begrünte Betonmauer ausgebildet werden.

Entlang öffentlicher Verkehrswege ist für Mauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu begrünen ist.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Zäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken mit 1,0 m maximaler Höhe eingebunden sind.

Für Hecken und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrswegen hin und zwischen den privaten Grundstücken sind Pflanzen gemäß der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

#### gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

##### Pflanzenliste Hecken und naturnahe Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
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**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen oder überdeckten Stellplätzen, ist der erforderliche Zwischenraum von 0,5 m zu begrünen.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).

Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume, wie Scheinzypresse, Blaufichte oder Lebensbaum dürfen nicht verwendet werden.

**5. Beschränkung von Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO**

Parabolantennen sind nur auf der den öffentlichen Flächen abgewandten, privaten Seiten des Gebäudes anzubringen.

**6. Stellplatzverpflichtung § 74(2) Nr. 2 LBO**

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen (siehe Begründung zum Bebauungsplan); bei einer Bruchzahl ist aufzurunden.

## B. HINWEISE

1. Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.
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.  
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.
3. 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 belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).  
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.
4. In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben. (§ 3(6) BauVorIVO)
5. Regelung zum Schutz des Bodens (BodSchG § 4 (1) u. (2))  
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.  
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. 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.  
Werden bei Erdbewegungsarbeiten Altlasten festgestellt, so ist das dem Fachbereich "Technik" des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.  
  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.
6. 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 wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen.  
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
7. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2(3) Abs. 1 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

8. 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).
9. Bei vorübergehenden Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Göppingen einzureichen.
10. Der Gemeinde liegt ein geologisches Gutachten vor. Dieses Gutachten enthält Hinweise für die Bebauung und kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Es wird allerdings empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen (siehe 12.).
11. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes (Dorfgebiet) ist mit Geruchsimmissionen aus den nördlich benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen.
12. Entwässerung und Bauwerksabdichtung

Bei der geologischen Untersuchung wurden teilweise Wasserzutritte in den Schürfruben festgestellt. Bei diesem Wasservorkommen handelt es sich um im Tonstein zirkulierendes Kluftgrundwasser. Laut Gutachten ist nach der Schneeschmelze oder nach starken Niederschlägen mit hangabwärts fließendem Oberflächenwasser sowie mit Wasserzutritten zwischen Humusdecke und Decklehm zu rechnen. Es wird empfohlen, bei Neubauten einen Baugrundsachverständigen für bauwerksbezogene Hinweise und Empfehlungen zur Gründung, Bauausführung und zur Gestaltung der Baugrube heranzuziehen.

Hier ist besonders auf die Seiten 12-14 des Baugrundgutachtens des Institutes für Hydrogeologie und Umweltgeologie – Baugrunduntersuchungen BWU aus Kirchheim/Teck vom 14.07.2004 hinzuweisen. Dabei geht u.a. hervor, dass die Untergeschosse wasserdicht herzustellen sind.

**C. AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Gemeinderat (§ 2(1) BauGB) vom 9. Februar 2004

Öffentliche Bekanntmachung (§ 2(1) BauGB) im Amtsblatt ..... vom .....

**Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB)**

Öffentliche Bekanntmachung am .....

Auslegung vom 23. Februar 2004 bis 24. März 2004

Beteiligung Träger öffentliche Belange vom 18. Februar 2004

**1. Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)**

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss am 21. Juni 2004

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am .....

Auslegung vom 12. Juli 2004 bis 13. August 2004

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3(2) BauGB) am 30. Juni 2004

Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (§ 3(2) BauGB) am .....

Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB) am ..... durch .....

Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) am .....

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Schlat, den .....2004

.....  
(Bürgermeister Welser)

bekanntgemacht (§ 12 BauGB) am ..... durch .....

somit in Kraft getreten (§ 12 BauGB) am .....

Zell unter Aichelberg, den 17. September 2004

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
-Freier Stadtplaner-  
mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Weilheimer Straße 34, 73119 Zell unter Aichelberg  
T 07164/9441-370, F 07164/9441-379