

Legende

(Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	max. zulässige Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	max. Wohneinheiten pro Einzelhaus (EH) max. Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte (DHH)
offene Bauweise (o)	max. zulässige Gebäudehöhe (GH) max. zulässige Wandhöhe (WH)
Dachform SD - Satteldach Dachneigung in Grad 30°- 40° PD - begrüntes Pultdach Dachneigung in Grad < 10° FD - begrüntes Flachdach	Einzelhäuser/Doppelhäuser (ED)

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume (Pflanzbindung)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung

Große Kreisstadt
Eislingen/Fils

Bebauungsplan der Innenentwicklung – nach § 13a BauGB

„Sängerstraße, 3. Änderung - Bereich Sängerheim“

M. 1: 500

Planbereich 12: Auf der Ebene

Planungsamt Eislingen/Fils, den 22. November 2017/ 26. März 2018

Dirk Ringleb
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB — am 11. Dezember 2017
öffentliche Bekanntmachung — am 21. Dezember 2017

Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB
öffentliche Bekanntmachung
durchgeführt — am 21. Dezember 2017
vom 28. Dezember 2017
bis 30. Januar 2018
(je einschließlich)

Erneute öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB
öffentliche Bekanntmachung
durchgeführt — am 26. April 2018
vom 04. Mai 2018
bis 04. Juni 2018
(je einschließlich)

Satzungsbeschluss § 10 BauGB — am 25. Juni 2018
Inkrafttreten § 12 BauGB
öffentliche Bekanntmachung — am 16. August 2018

Ausgefertigt: Eislingen/Fils, den 26. Juni 2018

gez.:
Jürgen Gröger
Bürgermeister

Große Kreisstadt Eislingen/Fils

Kreis Göppingen

Bebauungsplan „Sängerstraße 3. Änderung – Bereich Sängerheim“

Planbereich 12: Auf der Ebene

Bestandteil des Bebauungsplans ist der Lageplan des Planungsamts Eislingen/Fils vom 22. November 2017/ 26. März 2018

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Die PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Das BNatschG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBL. I.S. 3370) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1.	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.1	Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird beschränkt (siehe Einschrieb im Plan).
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)	Siehe Einschrieb im Plan Gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Tiefgaragen: Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO durch die Grundfläche überschritten werden, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, jedoch max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
2.1	Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)	Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss in Abstimmung mit dem Baurechtsamt festgelegt werden und städtebaulich vertretbar sein.

2.2 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 Abs. 1 BauNVO) **i. V. mit** **Höhe baulicher Anlagen** **Gebäudehöhe/ Wandhöhe** (§ 18 BauNVO)	Siehe Einschrieb im Plan Die maximale Gebäudehöhe als Entfernung zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes sowie die maximale Wandhöhe (WH), als Entfernung zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und Oberkante der Dachhaut oder Attika, wird entsprechend der Einschriebe im Plan festgesetzt.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs.1 BauNVO)	Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Erkern, Wintergärten, Balkonen und Vordächern über die Baugrenze bis zu einer Breite von 5 m und einem Vortreten von 1 m wird zugelassen.
5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Die im Plan eingetragenen First- und Gebäudehauptrichtungen sind zwingend einzuhalten.
6. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“) sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen; sie können in den Wohnbauflächen im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden. Der Stellplatznachweis für Mehrfamiliengebäude (>4 WE) muss mindestens zu 75 % in der Tiefgarage erfolgen. Tiefgaragen sind mit mind. 0,5 m Erdsubstrat zu bedecken und mit standortgerechten Ansaaten und Pflanzungen zu begrünen.
7. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)	Nebenanlagen als Gebäude sind im Gesamten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 18 m³ umbauter Raum zulässig.
8. **Behandlung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	Zur Kompensierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt werden Maßnahmen zur Behandlung des Niederschlagswassers festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude, der Garagen sowie überdachter Stellplätze ist einer Anlage zum Sammeln von Niederschlagswasser (Regenwasserzisterne) zuzuführen. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser sind: - unterirdisch eingebaute oder oberirdisch im Freien aufgestellte Behälter - Behälter in Gebäuden Die Kapazität der Regenwasseranlage muss mindestens 2,5 Kubikmeter betragen. Das in der Regenwas-

seranlage gesammelte Wasser ist für die erforderliche Bewässerung der Garten- und Grünflächen zu verwenden; die Nutzung des Wassers als Grauwasser im Haus ist nach den anerkannten Regeln der Technik möglich. Die Regenwasseranlage ist mit einem Überlauf zu versehen. Es wird empfohlen, das überschüssige Niederschlagwasser auf dem Baugrundstück zu versickern (Versickerungsmulde), damit die Regenwässer wieder dem Wasserhaushalt zugeführt werden. Alternativ kann der Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, so dass ein ordnungsgemäßes Ableiten des überschüssigen Regenwassers gewährleistet ist.

Durch diese Festsetzungen werden auch die Forderungen des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz berücksichtigt.

9. **Behandlung von Böden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen zu sichern und wieder einzubauen. Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 sind wesentliche Teile des abgetragenen belebten Oberbodens im Bereich des Plangebiets in den Hausgärten wieder einzubauen.

10. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 LBO sowie eine Lagerung von Gegenständen oder anderen Stoffen oder Abfällen nicht zulässig.

11. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Der Schutz der durch Pflanzbindung (PFB) geschützten Bäume vor mechanischer Beschädigung ist bei einer Baumaßnahme (z. B. im Zuge der Baustellenerschließung) durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.
Der Gehölzbestand innerhalb der Grünfläche entlang der Hohenstaufenstraße ist unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte zu unterhalten.

12. **Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz** (§ 44 BNatSchG)

Die Entfernung von Bäumen und Großsträuchern im Zuge der Baufeldräumung ist entsprechend der Naturschutzgesetzgebung ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.
Da zwischen dem Zeitpunkt der Erstellung der artenschutzrechtlichen Einschätzung (Oktober 2017) und der Realisierung eines Bauvorhabens u. U. ein Zeitraum von mehreren Jahren liegen kann, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass die innerhalb der Bauflächen befindlichen Bäume von artenschutzrechtlich relevanten Arten besiedelt werden. In diesem Fall wird im Sinne eines Risikomanagements empfohlen, vor einer geplanten Fällung eine erneute

Inaugenscheinnahme durch einen Experten vorzunehmen.
Sofern vorhandene Gebäude mit Quartieren geschützter gebäudebesiedelnder Tierarten saniert oder abgebrochen werden, sind die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

II. Aufzuhebende Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

III. Hinweise

Kreisarchäologie

Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen überraschend archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten. Gemäß § 20 DSchG ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen sowie das Regierungspräsidium Stuttgart/ Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.
Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifende Maßnahmen jederzeit auch archäologische/ paläontologische Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

Im Planungsgebiet kann im Bereich der Hangzone die Fossillagerstätte „Fischsaurierfriedhof Eislingen“ ausstreichen. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass im Rahmen der geplanten Bodeneingriffe paläontologisch bedeutende Funde 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. 07161-50318-0/50318-17; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und auftreten, muss gemäß § 20 DSchG die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Eventuelle Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bodenschutz und Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

Niederschlagswasser

Die im Merkblatt “zur erlaubnisfreien, flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser“ des Landratsamts Göppingen aufgeführten Regelungen sind zu beachten. Das Merkblatt liegt der Begründung als Anlage bei.

Feuerwehr

Die nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur geforderten Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten, VwV Feuerwehrflächen in der jeweils gültigen Fassung, sowie die notwendigen Zu- und Durchfahrten sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Die Feuerwehrzufahrten sind zu beschildern

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan „Sängerheim, 3. Änderung – Bereich Sängerheim“

Planbereich 12: Auf der Ebene

Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des Planungsamts Eislingen/Fils vom 22. November 2017/ 26. März 2018

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften ist:

Die LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612) geändert worden ist.

I. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform, Dachneigung und Dachbegrünung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Plan.
Flachdächer sowie Pultdächer bis 10° Dachneigung auf Haupt- und Nebengebäuden sind zu begrünen.
Die Dachflächen sind nach Einbringung einer geeigneten Erd- bzw. Substratschicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (z. B. Gräser, bodendeckende Gehölze, Wildkräuter). Ausnahmsweise können Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

2. Dacheindeckung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig für die Dacheindeckung der Satteldächer sind rote, braune, sowie graue, nicht glänzende Bedachungsstoffe.

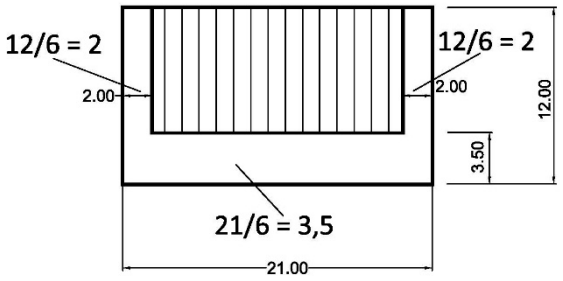
3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachaufbauten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern dürfen im Gesamten in Traufrichtung je Dachfläche 2/3 der Traufläng nicht überschreiten. Vom seitlichen Dachrand und vom First ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.

Die Dachgeschosse bei Pult- und Flachdächern müssen an drei Seiten um jeweils 1/6 der darunterliegenden Gebäudelänge zurückversetzt sein, (s. Beispielskizze), max. aber 3,50 m.

Diese Regelung gilt nicht für zulässige Vollgeschosse als oberstes Geschoss.

Beispielskizze zu I.2.



Bei Flach-und Pultdächern kann ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Dachaufbauten (z.B. Lichtkuppeln, Fahrstuhlüberfahrten oder dergleichen) um max. 1 m überschritten werden, sofern diese zu den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes einen Abstand von min. 2 m einhalten.
Diese dürfen maximal 30 % der Dachflächen einnehmen. Hierfür entfällt die Pflicht der Dachbegrünung nach 1.
Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in Kombination mit Dachbegrünung zulässig. Auch hierfür gelten die zuvor genannten Abstände und Höhenüberschreitungen.

4. **Einfriedigungen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedigungen entlang des öffentlichen Verkehrsraums sind nur bis 1 m Höhe und in Form von Natursteinen, Holz-, Stahl- oder Drahtgeflechtzäunen zulässig. Diese sind zu hinterpflanzen wobei gebietsheimische Gehölze zu bevorzugen sind.

5. **Müllbehälter**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die vom Straßenraum aus sichtbaren Standorte der Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, mit Hecken oder durch berankte Pergolen auf drei Seiten einzugrünen.

6. **Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und Zufahrten sind zur Verringerung der Versiegelung mit wasserdurchlässigem Belag (Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Feinschotter oder ähnlichem) herzustellen.

7. **Außenantennen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Es wird pro Gebäude jeweils eine Außenantenne (Stab- oder Parabolantenne) zugelassen.

8. **Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsleitungen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfrei- und oberirdisch geführte Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen.

9.	**Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	Geländemodellierungen und Aufschüttungen sind im Abstand bis zu 4 m vom Straßenraum nur bis zu 0,50 m über/unter dem angrenzenden Straßenniveau (auch Privatstraße) zulässig. Zu benachbarten Grundstücksgrenzen ist ein maximaler Höhenversatz von 0,80 m zulässig.
10.	**Stellplatzsatzung (§74 (2) 2 LBO)**	Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf 1,5 erhöht. Es ist jeweils bei angefangenen Dezimalstellen auf die nächst höhere Zahl aufzurunden.

II. Aufzuhebende Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehende bauliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.