

**LANDKREIS: ESSLINGEN**  
**GEMEINDE: REICHENBACH AN DER FILS**  
**GEMARKUNG: REICHENBACH**

## *ENTWURF*

### **Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“**

Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil sind in der Originalfassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

#### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nutzungen nach §8 Abs.2 Nr.3 und 4 BauNVO sind unzulässig (§1 Abs.5 BauNVO).

Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig (§1 Abs.6 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig (§1 Abs.5 i.V. mit §1 Abs.9 BauNVO).

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

###### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3, i.V. mit § 19 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

###### **1.2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)**

Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe OK gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Oberkante Attika (Brüstung), bzw. dem höchsten Punkt der Dachhaut darf nicht überschritten werden.

###### **1.2.3 Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die im Plan eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

##### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

entsprechend den Einschrieben im Plan.

a = abweichende Bauweise: entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge

##### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Ausrichtung der Gebäudeaußenseiten entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil.

##### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§ 9 Abs. 3 BauGB).

##### **1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

## **1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

## **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### 1.8.1 Wasserdurchlässigkeit:

Offene PKW-Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber gewerblich genutzten Verkehrsflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

### 1.8.2 Regenwasserableitung:

Der Regenwasserablauf von Dachflächen darf nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Er ist über eine Rückhalteanlage mit Drosseleinrichtung an einen Regenwasserkanal in die Fils anzuschließen. Der Regenwasserablauf gewerblich genutzter Verkehrsflächen ist an den Mischwasserkanal anzuschließen. Gewerblich genutzte Verkehrsflächen sind gegenüber Grünflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

### 1.8.3 Dachbegrünung:

Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt 12 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 2.2). Bei Dachflächen die für Parkierung genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

### 1.8.4 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Die im Plan eingetragenen Flächen sind als Grünflächen herzustellen. Bauliche Anlagen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung, -versickerung und -ableitung (siehe Ziffer 1.10) und notwendige Einzäunungen.

### 1.8.5 Außenbeleuchtung:

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich geschlossene, insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist so anzubringen, dass diese das die Fils begleitende Gehölz nicht direkt beleuchtet. Es sind warmweiße LED-Leuchten zu verwenden.

### 1.8.6 Unbebaute Grundstücksflächen:

Nicht bebaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind zu begrünen.

## **1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)**

### 1.9.1 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

*Anpassung/Ergänzung nach Vorliegen des Umweltberichtes*

#### Fläche für Pflanzgebot, PFG:

Die im Lageplan eingetragene Fläche PFG ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 1 locker zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

#### Pflanzgebot für Baumpflanzungen:

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzlisten:

Pflanzliste 1, Sträucher für Gehölzflächen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix caprea	Sal-Weide
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina	Echte Hunds-Rose		

Pflanzliste 2, Einzelbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche		

1.9.2 Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Fläche für Pflanzbindung, PFB:

Die bestehende Bepflanzung innerhalb der im Lageplan eingetragene Fläche PFB ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig durch Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen.

**1.10 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die im Plan eingetragene private Grünfläche wird als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser festgesetzt.

**1.11 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil.

**1.12 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil.

**1.13 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB)**

In dem der Heinrich-Otto-Straße zugewandten Bereich des Baugrundstücks ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

**1.14 Flächen für Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

LR1: Fläche für Leitungsrecht zur oberirdischen Führung einer Stromfreileitung zugunsten des Leitungsträgers.

LR2: Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen für Gas und Telekommunikation zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers.

**1.15 Immissionsschutzmaßnahmen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

Bei der Errichtung eines Parkhauses sind zur Vermeidung von Blendwirkung und zur Lärmmin- derung aktive bauliche Maßnahmen an der im Lageplan gekennzeichneten Fassadenseite zu treffen (z.B. teilgeschlossene oder geschlossene Fassade).

## **2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

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

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstiche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen.

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind nur helle Anstriche zulässig.

### **2.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### Dachform:

Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

#### Dachdeckung:

Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt 12 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 1.8.3). Bei Dachflächen die für Parkierung genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

### **2.3 Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Dachaufbauten sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Aufbauten zur Fotovoltaiknutzung oder thermischen Solarnutzung, welche die Dachhaut um max. 1,0m überragen, sofern die Funktion des Gründaches unter diesen Anlagen dauerhaft gewährleistet ist.

Darüber hinaus sind sonstige technisch Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be- / Entlüftung, Belichtung, Revision) zulässig.

### **2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die der Heinrich-Otto-Straße zugewandten Seite sowie die Erdgeschosebene beschränkt.

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen, selbstleuchtende Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen mit pulsierender oder wechselnder Beleuchtung sind unzulässig.

### **2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§74 Abs.3 Nr.1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m gemessen ab dem natürlichen Gelände zulässig.

## **3 Hinweise**

- 3.1** Es wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung des Bebauungsplanes für sich betrachtet eingehalten werden muss. Dies kann bedeuten, dass bei Berücksichtigung anderer Festsetzungen oder anderer fachgesetzlicher Regelungen eine Festsetzung im Einzelfall nicht vollständig ausgenutzt werden kann.
- 3.2** Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG wird verwiesen.
- 3.3** Für die Einzelbauwerke werden eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen. Auf den geotechnischen Untersuchungsbericht von Dr.-Ing. Georg Ulrich-Geotechnik GmbH vom 23.01.2018 wird verwiesen.
- 3.4** Zu erhaltende Bepflanzung, angrenzende Freiflächen und Biotopstrukturen sind insbesondere während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bepflanzung ist vor Befahrung zu sichern.

- 3.5** Bei Bau- und Gründungsarbeiten, die tiefer als 258m über NN reichen, ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Falls in darüber liegenden Bodenschichten unerwartet Grundwasser angetroffen werden sollte, sind die Arbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sofort einzustellen und das Landratsamt Esslingen umgehend zu informieren. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig. Eine Baugrunderkundung ist beim Landratsamt vorab anzuzeigen.
- 3.6** Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
  - Materialangaben zu den befestigten Flächen
  - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
  - Einfriedigungen
  - Geländeänderungen
- 3.7** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen, die ohnehin bebaut werden beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb soweit möglich freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.  
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- 3.8** Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und bodenschutzrechtlicher Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.  
Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
- 3.9** Gemäß Bodenschutz- und Altlastenkataster befinden sich im Planbereich ein Altstandort (A1) und eine Altablagerung (A2).  
Bei Tiefbauarbeiten im Bereich des Altstandortes (A1) ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Die Arbeiten sind in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen durchzuführen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist darauf hin, dass in diesem Bereich von schadstoffbelastetem Grundwasser aufgrund der gewerblichen Vornutzung auszugehen ist.  
Im Bereich des Altstandortes (A1) und der Altablagerung (A2) ist im Zuge von Tiefbauarbeiten der Boden im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz von einem Gutachter zu überprüfen. Es muss damit gerechnet werden, dass Bodenmaterial anfallen kann, welches nicht frei verwertbar ist. Nach Aushub ist dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz der Abschlussbericht zu Aushubdokumentation zu übermitteln.
- 3.10** Auf die Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen. Demnach hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
- 3.11** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.12** Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Planbereiches liegende Grundwassermessstellen oder ehemalige Brunnen vor einer Überbauung ordnungsgemäß rückzubauen sind.

- 3.13** Es wird angeregt, für die Pflanzgebote im Norden des Bebauungsplangebiets wenn möglich keine Neupflanzungen vorzunehmen, sondern alternativ die wegfallenden Bestandsbäume im Bereich des Parkplatzes auszugraben und umzusetzen. Diese Bäume haben bereits eine erheblich höhere Pflanzqualität (Größe und Stammumfang) als Neupflanzungen und damit auch einen höheren naturschutzfachlichen Wert. Zudem sind sie weniger pflegeintensiv.
- 3.14** Die Kreisbrandmeisterstelle weist darauf hin, dass das zuständige Hubrettungsfahrzeug, das zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich ist, das Plangebiet nicht innerhalb der maximalen Eintreffzeit von 10 Minuten erreicht. Daher sind im Baugenehmigungsverfahren weitergehende Maßnahmen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich.

#### 4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) .
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**LANDKREIS: ESSLINGEN**  
**GEMEINDE: REICHENBACH AN DER FILS**  
**GEMARKUNG: REICHENBACH**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“**

PLANVERFASSER:

**Ingenieurbüro Melber & Metzger**  
**(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)**  
**Schlesierstraße 84 - 72622 Nürtingen- Tel. 07022/50338-0**

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 08.02.2018/12.07.2018

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB	am	20.02.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB	am	02.03.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	02.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.1 BauGB	vom	12.03.2018 bis 13.04.2018
Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB	am	
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom	bis
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB	am	
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB</b>	<b>am</b>	

**Ausfertigung:**

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Heinrich-Otto-Straße - Erweiterung Ost“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften- jeweils in der Fassung vom ..... - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Reichenbach an der Fils vom ..... Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom .....

Reichenbach an der Fils,

Bernhard Richter -Bürgermeister-