

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

## **Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Fürstenstraße – 1. Änderung“**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)**

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig (§1 Abs.6 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)**

Grundflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen (§19 Abs.4 Satz 1 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

##### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, i.V. mit § 20 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

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

Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe GBH ist für Flachdachgebäude als maximale Oberkante festgesetzt, wird gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika und darf nicht überschritten werden.

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

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen. Die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf von der festgesetzten Bezugshöhe um max. +/- 30 cm abweichen.

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

Entsprechend dem Einschrieb im Plan.

o = offene Bauweise

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

Die Gebäudeaußenseiten der Gebäude sind parallel, bzw. rechtwinklig zu den im Plan eingetragenen Baugrenzen zu erstellen.

#### **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)**

- 1.6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 1.6.2 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit TG besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen.

## **1.7 Flächen für 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 nur innerhalb der mit NA gekennzeichneten Flächen zugelassen.

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

### **1.8.1 Befestigte Flächen:**

Offene Stellplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und durch Aufkantungen gegenüber Straßenflächen abzugrenzen. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten und Flächen, die Barriere- und Schwellenfreiheit aufweisen müssen.

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind als Grünflächen anzulegen (Ausschluss von Steingärten).

### **1.8.2 Tiefgaragenbegrünung:**

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mind. 0,4 m zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Erschließungsflächen oder Terrassen auf der Tiefgarage.

### **1.8.3 Dachbegrünung:**

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt 12 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 2.1). Ausgenommen hiervon sind Dachflächenanteile, die als Dachterrasse genutzt werden.

## **1.9 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Mit Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Unter dieser Voraussetzung kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten von den festgesetzten Standorten um max. 3m abgewichen werden.

Pflanzungen von Hecken und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auszuführen.

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

An den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den privaten Grundstücken unzulässig.

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

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

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

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

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstriche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade oder mit Holzverkleidung herzustellen.

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

Entsprechend der Eintragung im Plan sind als Dachform Flachdächer bis max. 5° Neigung zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt 12 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 1.8.3). Solarnutzung auf den Dachflächen ist zulässig, sofern die Funktion des Gründaches unter einer Solaranlage dauerhaft gewährleistet ist. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenanteile, die als Dachterrasse genutzt werden.

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

Beim Flachdach sind keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Ausgenommen sind technische Aufbauten.

### **2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit toten Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Stützmauern für eine Tiefgaragenzufahrt.

### **2.5 Höhenlage des Geländes (§74 Abs.3 Nr.1 LBO)**

Das natürliche Gelände darf bis maximal auf die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet werden.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:**

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Einfriedigungen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

### **3.2 Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG wird verwiesen. Insbesondere dürfen Rodungsarbeiten nach §39 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode, also im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Bestehende Gebäude sind außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrüter also zwischen August und März abzureißen.**

### **3.3 Das Plangebiet ist als lärmvorbelasteter Bereich anzusehen. Die Straßenlärmkartierung der LUBW weist für den Planbereich einen nächtlichen Verkehrslärm von 50 bis 55 dB/A aus. Wohnräume sind durch bauliche Maßnahmen (Lärmschutzfenster, nicht öffentbare Fenster in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen) zu schützen. Auf die schalltechnische Untersuchung**

des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz vom März 2007 zum Bebauungsplan „Fürstenstraße“ wird verwiesen. Es wird empfohlen die zu erwartenden Lärmpegel für das Vorhaben objektbezogen zu ermitteln. Dem einzelnen Bauherrn bleibt es unbenommen einen weiteren Lärmschutz über das geforderte Maß hinaus zu realisieren.

- 3.4** Auf das Merkblatt zur Versickerung des Niederschlagswassers zum Baugebiet „Fürstenstraße“ wird hingewiesen.
- 3.5** Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Auch aus dem vorliegenden Baugrundgutachten von Veas und Partner vom 21.09.2020 ergeben sich keine Hinweise auf mögliche Verunreinigungen des Untergrunds. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 3.6** 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. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen.
- 3.7** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.
- 3.8** Auf den Geotechnischen Bericht von Veas und Partner vom 21.09.2020 und insbesondere die Empfehlungen zur Gründung, Bauwerksabdichtung und –Sicherung sowie wasserrechtliche Hinweise wird hingewiesen.
- 3.9** Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse wird auf den Geotechnischen Bericht von Veas und Partner vom 21.09.2020 hingewiesen. Es wurden Grundwasserzutritte in einer Tiefenlage von ca. 3,5 – 4,3m unter Gelände ermittelt. Bei einem weiteren unvorhergesehenen Antreffen von Grundwasser während der Bauzeit sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu benachrichtigen. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt – Untere Wasserbehörde- einzureichen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig. Weitere Bohrungen, die in den Grundwasserleiter eindringen sind beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen. Bauwerke und Bauwerksteile, die in das Grundwasser einbinden sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Auf den im Baugrundgutachten vorgeschlagenen Bemessungswasserstand wird hingewiesen. Falls die Tiefgarage in den Grundwasserleiter eingreift, ist der Boden flüssigkeitsdicht auszuführen um einer Verunreinigung des Grundwassers zu verhindern.
- 3.10** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.11** Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist der Planbereich als geschützter Bereich bei HQ100 dargestellt. Der Planbereich wird nach derzeitiger Darstellung bei HQextrem vollständig überflutet und ist damit Hochwasserrisikogebiet. Auch in Gebieten, die (erst) bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden, sind Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung zu

beachten. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes wird hingewiesen.

Auf die Regelungen des §78c Wasserhaushaltsgesetz zu Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten wird hingewiesen.

**3.12** Im Bereich von Tiefgaragenausfahrten ist auf gute Sichtbeziehungen zu achten.

#### **4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“, rechtskräftig seit 03.08.2007 außer Kraft.

#### **5 Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)
- 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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**"Fürstenstraße – 1. Änderung"**

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, 08.07.2020/06.10.2020

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB am 21.07.2020

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB  
i.V. mit §13a BauGB und der öffentlichen Auslegung §3 Abs.2 BauGB am 31.07.2020

Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB vom 10.08.2020 bis 10.09.2020

Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB am

**Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB am**

**Ausfertigung:**

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Fürstenstraße - 1. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften- jeweils in der Fassung vom 08.07.2020/06.10.2020 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Reichenbach an der Fils vom .....

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 08.07.2020/06.10.2020.

Reichenbach an der Fils,

Bernhard Richter -Bürgermeister-