

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

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Wilhelmstraße/Hauptstraße "

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 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig (§1 Abs.6 BauNVO).

MK = Kerngebiet (§7 BauNVO)

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten nach § 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs.2 Nr.5 BauNVO.

Sonstige Wohnungen nach §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Ausnahmen nach §7 Abs.3 Nr.1 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.

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 Traufhöhe TH für Satteldachgebäude, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, gilt als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf um max. 2,5m auf max. 3/4 der Gebäudelänge überschritten werden.

Die im Plan eingetragene Traufhöhe TH 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.

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

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise: entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit Grenzbebauung entlang der Grenze zu Grundstück Wilhelmstraße 5.

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

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
Die Gebäudeaußenseiten bei Flachdächern sind parallel, bzw. rechtwinklig zu den im Plan eingetragenen zulässigen Firstrichtungen 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).
Die im Lageplan mit „2.OG und DG“ gekennzeichnete überbaubare Fläche gilt nur für das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss (§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 können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit TG besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

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, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der mit NA gekennzeichneten Flächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

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

- 1.8.1 Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB), Zweckbestimmung Hausgarten:
Die im Plan eingetragene Fläche ist als Grünfläche herzustellen. Bauliche Anlagen sind unzulässig (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB). Belagsflächen sind nur als Fußwege mit wassergebundener Oberfläche zulässig.
- 1.8.2 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 Flächen, die Barriere- und Schwellenfreiheit aufweisen müssen.
- 1.8.3 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.
- 1.8.4 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. Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten kann von den festgesetzten Standorten um max. 3m abgewichen werden.

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

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- GFLR: Fläche für Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Schorndorfer Straße 8/1 (Flst. Nr. 163), Schorndorfer Straße 8 (Flst. Nr. 153), Schorndorfer Straße 8/2 (Flst. 163/1) und Schorndorfer Straße 10 (Flst. Nr. 153/3) sowie Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen für das Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 (Flst Nr. 163) zugunsten der Eigentümer und des jeweiligen Leitungsträgers.
- GLR: Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

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

Dachform und –Neigung für Hauptgebäude entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil. Für Dachgauben und Querbauten sind darüber hinaus Flachdächer oder Pultdächer zugelassen.

Satteldächer:

Die Dachdeckung von Satteldächern ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen zulässig. Darüber hinaus sind zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen und Wintergartenverglasungen zugelassen.

Flachdächer:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt 12 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 1.8.4). Ausgenommen hiervon sind Dachflächenanteile, die als Dachterrasse genutzt werden.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Beim Flachdach sind keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Auf Satteldächern sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben sowie Dacheinschnitte zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 3/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Mit Dachaufbauten in Form von Dachgauben und mit Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten: zum Ortgang mind. 1,30m, zur Traufe mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen) und zum First mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen). Zwischen einzelnen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten ist ein Abstand von mind. 1,00m einzuhalten.

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

2.3 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen, selbstleuchtende Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen mit pulsierender oder wechselnder Beleuchtung sind unzulässig.

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.

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

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.

3.3 Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. 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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Holozänen Auensedimenten mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine) erwartet. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

3.7 Aufgrund von erwarteten Grundwasserständen im Bereich einer einfachen Unterkellerung wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung im Vorfeld dringend empfohlen. Erdaufschlüsse

sind nach § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg vorab anzuzeigen.

„Bauliche Anlagen sind so zu planen beziehungsweise zu erstellen, dass keine wasserrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen. Bei einem 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. Falls eine Baugrunderkundung im Vorfeld einen Grundwasseraufschluss ergeben hat, ist es für den Bauablauf allerdings günstiger das Verfahren schon vor Baubeginn 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.

Auch falls die Bauten nicht im Grundwasserschwankungsbereich liegen sollten, muss der Tiefgaragenboden aufgrund der hydrogeologischen Situation flüssigkeitsdicht ausgebildet werden.“

- 3.8** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
Der Planbereich befindet sich innerhalb des als denkmalschutzrechtliche Prüffallfläche ausgewiesenen historischen Ortsbereiches. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen ggf. der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach fachlicher Bewertung von Bauvorlagen Sondagen und wissenschaftliche Dokumentationen, bzw. Grabungen notwendig werden können. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege empfohlen.
- 3.9** Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten wird der westliche Teilbereich des Plangebietes bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) überflutet und ist damit Hochwasserrisikogebiet. Auch in Gebieten, die (erst) bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden, sind Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung zu beachten. Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100), in denen die strengeren Anforderungen gelten, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQextrem), grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes wird hingewiesen.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies betrifft den Ortsbauplan vom März 1947 mit genehmigten Baulinien vom 14.11.1912.

5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587).
- 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 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
"Wilhelmstraße/Hauptstraße"

PLANVERFASSTER:

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, 23.11.2018/11.07.2019/08.07.2020/08.10.2020

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB am 11.12.2018

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB
i.V. mit §13a BauGB und der öffentlichen Auslegung §3 Abs.2 BauGB am 21.12.2018

Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB vom 02.01.2019 bis 08.02.2019

Ergänzendes Verfahren nach §214 Abs.4 BauGB:

Öffentliche Bekanntmachung 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 „Wilhelmstraße/Hauptstraße“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften- jeweils in der Fassung vom 23.11.2018/11.07.2019/08.07.2020/08.10.2020 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Reichenbach an der Fils vom

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 23.11.2018/11.07.2019/08.07.2020/08.10.2020.

Reichenbach an der Fils,

Bernhard Richter -Bürgermeister-