

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

S. Aisenbrey
D. Schröder
K. Eisenmann
B. Klebelsberg
F. Schneider
F. Baur
E. Bermayer
S. Früh
N. Goerlich
R. Horn
N. Richter
M. Wenderoth

**Gemeinde Reichenbach an der Fils
Landkreis Esslingen**

**Bebauungsplan „Christofstraße/
Stuttgarter Straße-Abschnitt West 1“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Textteil vom 17.09. / 07.11.2007 mit den Änderungen vom 18.02.2008

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2005 (GBl. S. 884).

- 2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden für den Planbereich sämtliche bestehenden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgehoben, insbesondere der Baulinienplan aus dem Jahr 1938.**

B FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren, zulässig sind: Altenpflegeheim und betreute Seniorenwohnungen sowie ergänzende Pflege- und Dienstleistungseinrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenzen entsprechend Einschrieb in der Nutzungsschablone im Lageplan.

2.2 Maximale Gebäudehöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden, entsprechend Einschrieb in der Nutzungsschablone im Lageplan.

GBH = Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers bei Flachdächern:
Oberste Höhe des Dachs einschließlich Attika.

Überschreitungen der Höhenbegrenzung bei Flachdächern (GBH) durch notwendige technische Aufbauten sind zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Entsprechend Planeintrag im Lageplan.

a = Abweichende Bauweise: offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der Hauptbaukörper ist senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen vorzunehmen.

5. Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Die Flächen sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

6. Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Aufgrund der zu erwartenden Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- im Plangebiet zu erwarten. An den Süd-, West- und Ostseiten der Gebäude im gekennzeichneten Bereich sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden. Es wird maximal Lärmpegel V erreicht.

Zur Reduzierung störender Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs in den Gebäuden wird eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen. Angesichts der Lärmsituation im Zeitbereich nachts wird auf den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen insbesondere in Schlafzimmern hingewiesen, sofern keine Lüftung über lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann (vgl. VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen).

7. Anpflanzung, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 Dachbegrünung

Die Decken von Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung aufzufüllen und zu bepflanzen.

Die Dachflächen der obersten Geschosse der Hauptgebäude sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mindestens 10 cm). Die Flächen müssen mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung angesät werden. Dachterrassen auf diesen Flächen sind nicht zulässig. Flachdächer ohne Dachbegrünung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Dachflächen mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen bestückt sind.

7.2 Pflanzgebot für Einzelbäume

Pflanzgebot für Einzelbäume entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Innerhalb der Pflanzgebote sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Um den Bereich der Baumstandorte muss eine Fläche von mind. 4 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein.

Abweichungen vom festgesetzten Standort um bis zu 2,0 m können im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Gestaltungsprinzip beibehalten wird.

7.3 Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen

Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen bzw. mit Stauden, Rosen oder bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhen entsprechend Planeintrag im Lageplan als Maximalwerte. Bezugspunkt zu den festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der in der Planzeichnung durch Bezugspfeile gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen jeweils gemessen in der Mitte der Gebäude.

Überschreitungen der festgesetzten Maximalwerte bis zu 20 cm können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB).

II. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachformen, Dachgestaltung

Dachform – siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan (Flachdach).

Flachdächer sind bis zu einer Neigung von 5° zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (vgl. Ziffer 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Die Dächer von **Garagen** und **überdachten Stellplätzen** sind als Flachdach auszuführen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Parkierungsflächen sowie Terrassen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze, Hauszugänge, Zufahrten und Terrassen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

4. Mülltonnenstandortplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

5. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Außenantennen sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig. Pro Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk-, Fernseh- und Sattelitenempfangsanlage zulässig.

C HINWEISE

1. Stand der Planunterlagen

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten vorhandenen baulichen Anlagen und Straßen entsprechen dem örtlichen Zustand.

2. Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

3. Altlasten

Sollte bei Erdbaumaßnahmen auf auffälliges Erdmaterial gestoßen werden, ist umgehend das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu verständigen.

4. Bodenschutz

Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplans ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (siehe Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe: Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg). Bei entsprechender Qualifizierung ist das Material einer Wiederverwertung zuzuführen.

Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist getrennt vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt einzulagern.

5. Grundwasser

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der Talablagerungen Grundwasser angetroffen wird. Deshalb sollte bei Gebäuden, die tiefer als 2 m in den Untergrund reichen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten erstellt werden.

Für den Fall, dass von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Auch hier ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen.

6. Regenwasserrückgewinnung

Um die Abflussmenge des Regenwassers von Dachflächen zu verringern, wird empfohlen, das Regenwasser in Tonnen und Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Bei der Sammlung des Regenwassers, welches als Brauchwasser verwendet werden soll, ist für eine Kennzeichnung zu sorgen, dass dieses Wasser als Trinkwasser nicht geeignet ist. Die Betriebswasseranlage ist nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen. Eine strikte Trennung von der Trinkwasserhausinstallation und vom öffentlichen Trinkwassernetz ist vorzunehmen.

7. Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen

Die Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen basieren auf der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom November 2007. Auf seine Ausführungen wird verwiesen.

8. Pflichten des Eigentümers (§ 126 (1) BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

9. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen.

Den Baugesuchen sind von Sachverständigen im Sinne des § 2 (4a) der Bauvorlagenverordnung gefertigte Geländeprofile beizufügen.

Aufgestellt, Stuttgart den 17.09. / 07.11.2007 / 18.02.2008.

ARP/Baur