

Gemeinde Reichenbach an der Fils Landkreis Esslingen

Bebauungsplan „Christofstraße/ Stuttgarter Straße-Abschnitt West 2“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Textteil vom 04.11.2008

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 **WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

1.2 **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 und § 22 BauNVO)**

Entsprechend Planeintrag im Lageplan.
o = offene Bauweise

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

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

5. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)**

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt:

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Auf den Baugrundstücken liegende Zufahrten zu den Garagen können als bau-rechtlich notwendige Stellplätze angerechnet werden.

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

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen

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

6.4 Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche je ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

Erdgeschossfußbodenhöhen entsprechend Planeintrag im Lageplan als Maximalwerte.

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

8. Nebenanlagen (§ 14 und § 23 (5) BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Nebenanlagen in Form von Gerätehütten, Gewächshäusern und Kleintierställen nicht zulässig.

II. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

1.1 **Dachformen, Dachgestaltung**

Dachform – siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

Flachdächer sind bis zu einer Neigung von 5° zulässig.

Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (vgl. Ziffer 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

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 gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Stellplätze, Hauszugänge, Zufahrten und Terrassen 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. **Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedungen zulässig sind Drahtzäune bis 1,0 m Höhe, wenn sie innerhalb einer Pflanzung geführt sind.

6. **Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke** (§ 74 (1) 3 LBO)

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs soll die Höhenlage der Baugrundstücke unter Verwendung des Aushubmaterials gegenüber dem natürlichen Gelände bis maximal auf die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet werden. Im Bereich der Hauszugänge sind Geländeaufschüttungen bis zur Höhenlage des Erdgeschosses zulässig.

7. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

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

8. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

9. Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen Oberflächenwässer von befestigten Flächen, Dächern, Balkonen, Terrassen und Nebenanlagen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern müssen auf den Grundstücken versickert werden. Der dezentralen Versickerungsanlage darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zugeführt werden. Auf den angeschlossenen Hofflächen dürfen keine Wartungs- und Reinigungsarbeiten an Kraftfahrzeugen o.ä. vorgenommen werden.

Größe und Volumen der Versickerungsfläche sowie weitere Ausbaudetails und die Anforderungen an den Bodenaustausch bzw. die Sickerschächte sind im Merkblatt „Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet Fürstenstraße“ zusammengefasst, welches als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

Die Größe, das Volumen und die Lage der Versickerungsfläche ist in den Bauvorlagen darzustellen und nachzuweisen.

Bei Notwendigkeit einer Entwässerung im Kellerbereich ist das anfallende Oberflächenwasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen.

Zur Regenwasserbehandlung vgl. auch Hinweis in Ziffer C6.

10. Mobilfunkanlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Mobilfunkanlagen nicht 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. 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.

8. 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 04.11.2008
ARP/Franz Baur