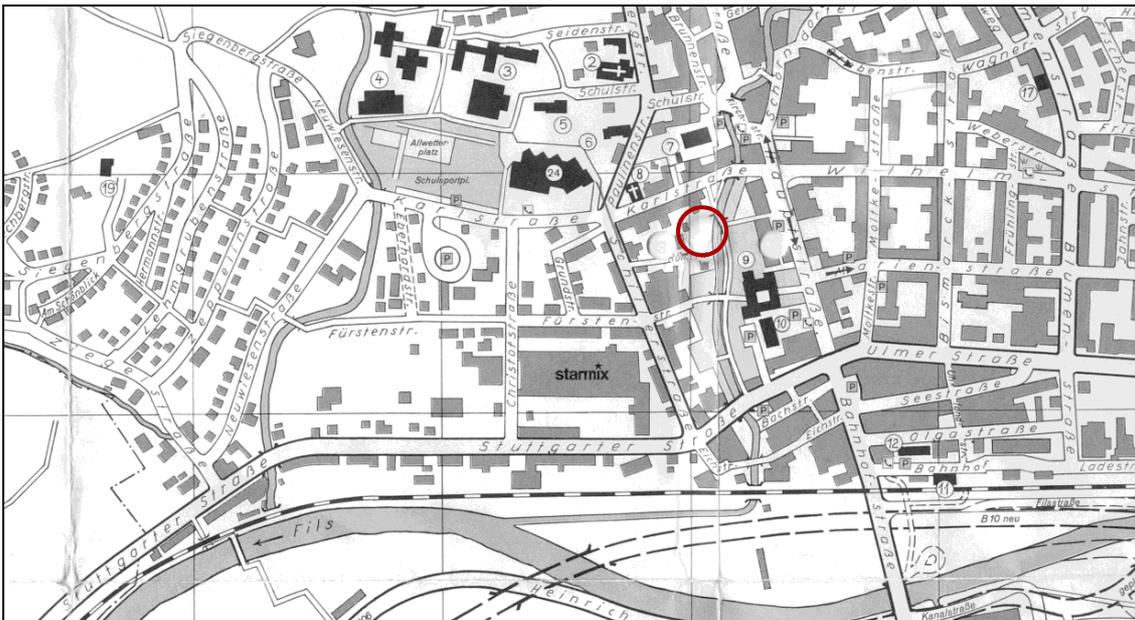


Bebauungsplan „Am Reichenbach“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Textteil

Entwurf Stand: 05.03.2012



Gemeinde Reichenbach an der Fils
Landkreis Esslingen

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBO. I S. 2414), mit Änderung in der jeweils geltenden Fassung,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), mit Änderungen in der jeweils geltenden Fassung,
- die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), mit Änderungen in der jeweils geltenden Fassung,
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), mit Änderungen in der jeweils geltenden Fassung.

Aufhebung

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan Römerweg/ Fürstenstraße vom 11.05.1957 und seine Änderung vom 19.08.1965.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgelegt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

Die **Firsthöhe** (FH) wird definiert als Oberkante des Firstabschlusses gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Ziffer A 11.).

Die **Traufhöhe** (TH) wird definiert als Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Ziffer A 11.).

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

Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise nur Einzelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten (Erker, Balkone, Wintergärten, etc.) über die festgesetzte Baugrenze bis max. 2,0 m zugelassen werden, wenn die Summe der Vorbauten nicht mehr als 40 % der zugehörigen Gebäudeseite einnimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptdächer ist entsprechend Planeintrag anzuordnen.

6. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (GA) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer mittleren maximalen Höhe von 3,0 m über dem geplanten Gelände und bis zu einem maximalen Bruttorauminhalt von 20 m³ zulässig. Innerhalb der PG-Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche gemäß Eintragung im Lageplan. Gewässerrandstreifen zum Reichenbach gemäß Wasserhaushaltsgesetz.

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Begrünung der Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Pro Baugrundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.2 Pflanzgebot PG

Auf den entsprechend Planeintrag mit PG gekennzeichneten Flächen sind in lockerer Form standortgerechte einheimische Gehölze und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.3 Dachbegrünung

Die Dächer der Garagen sind extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mind. 10 cm). Die Dächer müssen mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung angesät werden.

10.4 Hecken

Für das Anpflanzen von Hecken sind Laubgehölzhecken in heimischen Arten zu verwenden.

11. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als maximale Erdgeschossfußbodenhöhe wird 0,3 m als Höhe des Rohfußbodens über vorhandenem Gelände festgesetzt.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1 Für die Hauptgebäude sind entsprechend Planeintrag Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 40° zulässig.

1.2 Für die Eindeckung der Satteldächer sind nur Ziegel bzw. ziegelförmige Dachsteine in rotbraunen bis naturroten sowie dunkelgrauen und anthraziten Farbtönen und nur aus nicht glänzenden Materialien zulässig.
Das Aufbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen ist zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang sowie von 0,6 m zum First und der Traufe ist einzuhalten.

1.3 Die Dächer der Garagen sind als Flachdächer auszubilden und extensiv zu begrünen (siehe Ziffer A10.3).

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

- 2.1** Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Summe der Dacheinschnitte und der Dachgauben zusammen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende, metallene und spiegelnde Oberflächen der Fassaden sind nicht zulässig.

4. Gestaltung der Garagen und überdachten Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind, soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert werden, mit einem extensiv begrünten Flachdach auszubilden (siehe Ziffer A 9.3).

5. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, sofern ein Höhenunterschied zu Nachbargrundstücken von 0,50 m nicht überschritten und dieser zu den Grundstücksgrenzen abgeböscht wird. Zum Gewässerrandstreifen im Zuge der öffentlichen Grünflächen am Reichenbach sind Aufschüttungen nicht zulässig.

6. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Ausnahmen können an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,25 qm zugelassen werden. Werbeanlagen dürfen nur passiv angestrahlt werden. Nicht zulässig sind selbst leuchtende Werbeanlagen sowie Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

7. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

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

- 8.1** Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung, Terrasse oder Abstellplatz etc. erforderlich sind, sind als begrünte Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten.
- 8.2** Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) herzustellen.

9. Mülltonnenstandplätze

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

10. Beschränkung von Außenantennen (§74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf den Hauptgebäuden ist jeweils nur eine Rundfunk-, Fernseh- oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Auf Nebengebäuden sind keine Antennenanlagen zulässig.

11. Sammeln, Versickern bzw. Ableiten von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Oberflächenwasser von befestigten Flächen, Dächern, Balkonen, Terrassen und Nebenanlagen sind auf den Grundstücken zu versickern oder in den Reichenbach abzuleiten. Der Versickerungsanlage bzw. dem Reichenbach darf ausschließlich nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zugeführt werden. Auf den Hofflächen dürfen keine Wartungs- und Reinigungsarbeiten an Kraftfahrzeugen o.ä. vorgenommen werden.

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 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: Kuft-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

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. Hochwassersituation am Reichenbach

Bezüglich der Hochwassersituation im Bereich des Reichenbachs wird darauf hingewiesen, dass alle bauliche Anlagen bis zur HQ 100 – Linie plus 0,5 m hochwassersicher erstellt werden müssen. Auf die Notwendigkeit zur Ausbildung „weisser Wannen“ wird hingewiesen.

7. Regenwasserrückgewinnung

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

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.

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

Aufgestellt, Stuttgart, den 05.03.2012

ARP / Baur