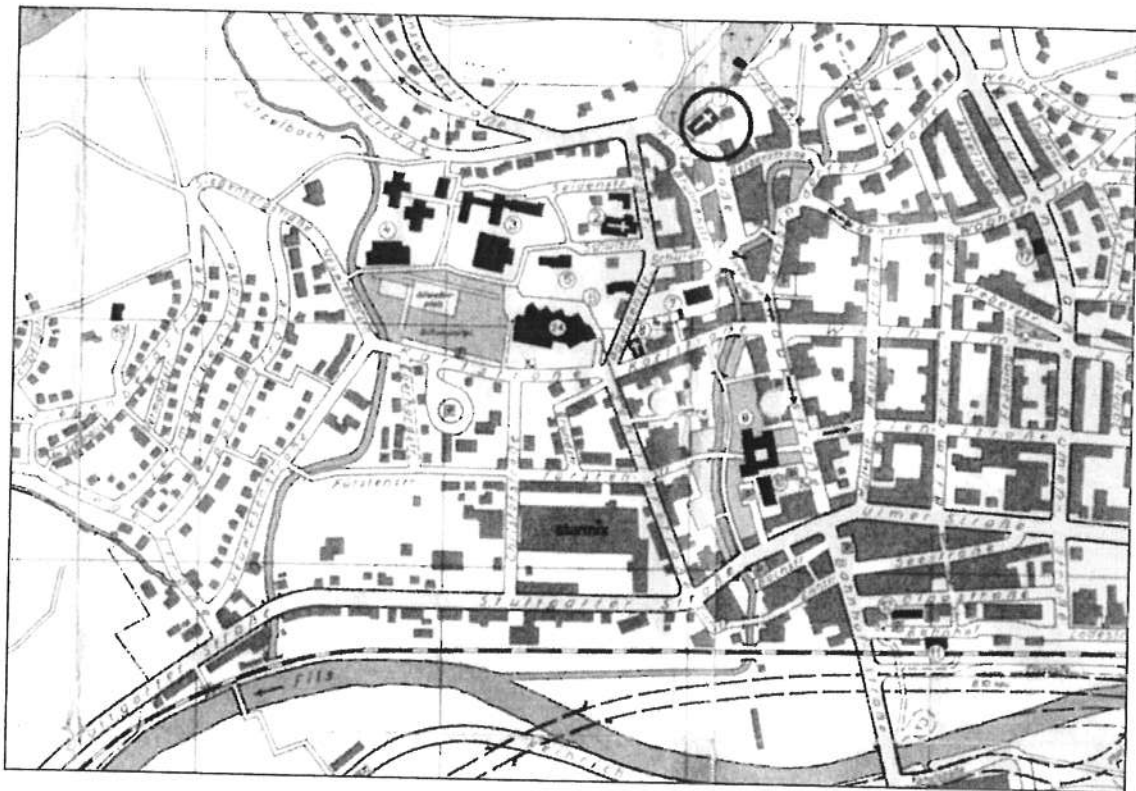


Bebauungsplan „Kirchstraße Nord 1. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Textteil

Stand 13.03.2013



**Gemeinde Reichenbach / Fils
Landkreis Esslingen**

TEXTTEIL

A Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990,
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010.

B Festsetzungen in Textform

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 und 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf „Kirche mit Pfarrhaus“ entsprechend Einschrieb im Lageplan.

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

Grundflächenzahl und Gebäudehöhe als Höchstwert entsprechend Einschrieb im Lageplan Die Maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der an das Gebäude angrenzenden vorhandenen Geländehöhe bis zur obersten Höhe des Dachs.

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) 5 BauGB)

Die Fläche des Plangebiets ist festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche mit Pfarrhaus.

4. Pflanzbindung für Einzelbäume (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten 2 Einzelbäume auf dem Theodor-Dipper-Platz sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig ist die Dachausbildung mit geneigten Dächern gemäß den Dachformen der Bestandsbauten (Kirche und Pfarrhaus).

**2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 (1) 3 LBO)**

Die Wegeflächen auf dem Theodor-Dipper-Platz sind in gepflasterten Belägen auszuführen. Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme von Erschließungswegen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

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

Das Plangebiet umfasst einen aus mittelalterarchäologischer Sicht hoch sensiblen Bereich. Bei Bodeneingriffen ist mit bis in früheste Zeit zurückreichenden Funden und Befunden zu rechnen. Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).

3. Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

4. 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.
Eine Verbindung zur öffentlichen Wasserversorgung ist nicht zulässig.
Gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung ist eine Betriebswasseranlage anzuzeigen.

5. Gefahrenverdächtige Flächen

Eine Beeinträchtigung des Plangebiets mit umweltgefährdenden Stoffen auf Grund einer früheren baulichen und sonstigen Nutzung ist der Gemeinde nicht bekannt.
Sollten im Zuge von Bauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist umgehend das Umweltschutzamt des Landratsamts Esslingen zu verständigen.

6. 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) abzuschieben. Er ist getrennt vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt einzulagern.

7. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben müssen 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 (gemessen in der Mitte des geplanten Gebäudes).

Aufgestellt,
Stuttgart, den 13.03.2013

ARP / B a u r