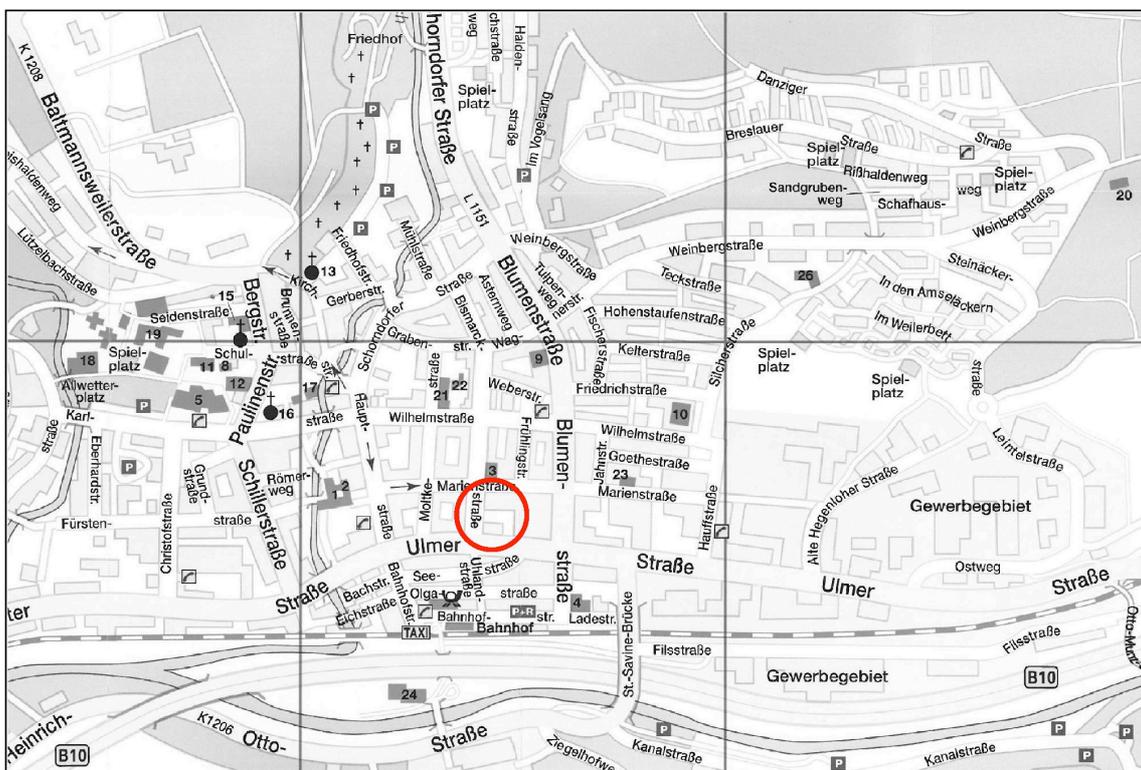


Bebauungsplan „Bismarckstraße Flst. 2084“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Textteil

Stand: 09.07.2013



**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.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 und Abs. 3 genannten Anlagen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und 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 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um die Flächen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.

Weitere Überschreitungen bis zur GRZ 0,9 können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die **maximale Gebäudehöhe** (GBH) wird entsprechend Planeintrag in m über NN im neuen Höhensystem festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch haustechnische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um maximal 1,25 m ist nur im Bereich GbH1 zulässig.

Eine Überdachung im Rampenbereich der Tiefgaragen (Zu- und Abfahrt) ist mit einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

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

Zulässig ist die offene Bauweise.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung von untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten (Erker, Balkone, Wintergärten, etc.) der festgesetzten Baugrenze bis max. 1,0 m zugelassen werden, wenn die Summe der Vorbauten nicht mehr als 40 % der zugehörigen Gebäudeseite einnimmt.

Die mit A gekennzeichneten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise in östlicher und westlicher Richtung um maximal 3,0 m verschoben werden, wenn ihre Breite von mindestens 5,0 m eingehalten ist.

- 4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4. BauGB i.V.mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - 4.1 Stellplätze**
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil gesondert für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.
 - 4.2 Tiefgaragen**
Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 4.3 Ein- und Ausfahrten**
Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur im festgesetzten Bereich entsprechend Planeintrag zulässig.
- 5. Flächen für Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie für Fahrräder zulässig. Geschirrhütten sind nicht zulässig.
Innerhalb der PFG-Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für Büroräume und Wohnungen sind im gesamten Geltungsbereich bei der Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutze gegen Verkehrslärm erforderlich. Diese müssen so beschaffen sein, dass der Beurteilungspegel von 40 dB (A) tagsüber in den Aufenthaltsräumen und 35 dB (A) nachts in den Wohnräumen und von 45 dB (A) in den gewerblich genutzten Räumen eingehalten werden kann. Hierbei wird auf die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ verwiesen.
- 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume**
Auf den entsprechend Planeintrag gekennzeichneten Flächen ist jeweils ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.
 - 7.2 Pflanzgebot PFG**
Auf den entsprechend Planeintrag mit PFG gekennzeichneten Flächen sind in lockerer Form standortgerechte einheimische Gehölze und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Zufahrten mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen und zu begrünen.

8. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Das neue Gelände ist der Höhenlage der Bismarckstraße anzupassen. Bei unterschiedlichen Höhenlagen ist entsprechend zu vermitteln. Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücksflächen sind nicht steiler als im Verhältnis 1:2 abzuböschten.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind entsprechend Planeintrag Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen bis maximal 10° zulässig.

Auf der Gebäudesüdseite ist über die gesamte Gebäudelänge ein Rücksprung des obersten Geschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m einzuhalten. Die mit A gekennzeichneten Bereiche (siehe Ziffer A 3.1) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist ein Mindestabstand zur Attika von 1,0 m einzuhalten.

1.2 Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer sind mit einer Erd- oder Substratschicht von mindestens 15 cm flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dachterrassen und notwendige haustechnische Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung, Terrasse oder Stellplatz etc. erforderlich sind, sind als begrünte Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten.

Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) herzustellen.

3.2 Einfriedungen

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

4. Mülltonnenstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

5. **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.

C. Hinweise

1. Stand der Planunterlagen

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten vorhanden 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: 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

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. 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 09.07.2013

ARP / Miracapillo