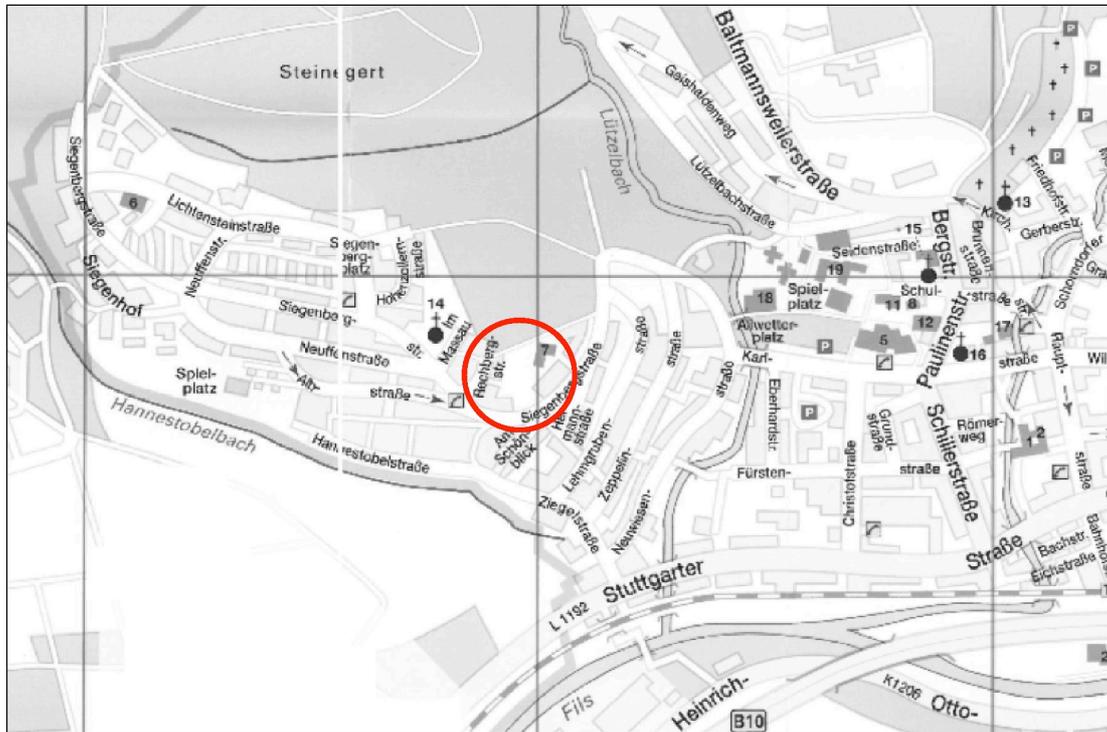


Bebauungsplan „Mittlerer Siegenberg“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Textteil

Entwurf Stand: 16.12.2013



**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 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 6 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 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die **maximale Gebäudehöhe** (GBH) für Gebäude mit Flachdach oder Pultdach 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 zulässig.

Die Gebäudehöhe ist im Falle der abweichenden Bauweise für die auf die Grenze angebauten Gebäudeteile in einer Tiefe von mindestens 2,0 m ab Grundstücksgrenze auf maximal 6,5 m begrenzt (gemessen vom zukünftigen Gelände in Gebäudemitte).

Das Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe (GBH) mit dem Hochpunkt der Pultdächer um maximal 1,0 m ist zulässig.

Die **maximale Traufhöhe** (TH) und die **maximale Firsthöhe** (FH) für Gebäude mit Satteldächern werden entsprechend Planeintrag in m über NN im neuen Höhensystem festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe** (GBH) wird gemessen an der Oberkante der Attika.

Die **Firsthöhe** (FH) wird gemessen an der Oberkante des Firstabschlusses.

Die **Traufhöhe** (TH) wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird gemäß Planeintrag festgesetzt:
- o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, einseitiger Grenzbau auf der westlichen Grundstücksgrenze ist vorgeschrieben, ansonsten gilt 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 der festgesetzten Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten (Erker, Balkone, Wintergärten, etc.) bis max. 1,0 m zugelassen werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als 35 % der zugehörigen Gebäudeseite einnimmt.
- 4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4. BauGB i.V.mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Garagen, überdachte Stellplätze**
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil gesondert für Garagen und überdachte Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen entsprechend Planeintrag.
Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist hinweislich dargestellt.
- 7. 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. Schuppen für Gartengeräte sind bis zu einer Grundfläche von maximal 6,0 qm und einem Rauminhalt von maximal 15 cbm zulässig.
Innerhalb der PFG-Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.
M: gemeinsamer Müllbehälterstandplatz für den Zeitraum der Abholung, der den Bewohnern der Stichstraße zugeordnet ist.
- 8. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche (Gartenland) gemäß Planeintrag.
- 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Dipl.-Biol. Peter Endl vom Mai 2013 aufgeführten Maßnahmen sind zu berücksichtigen und entsprechend durchzuführen (Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3 / Sicherungsmaßnahmen CEF1 bis CEF3).
- V1 Erhalt der gemäß Planeintrag mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume (siehe A Ziffer 10.3). Die zu erhaltenden Bäume sind während des Baubetriebs vor möglichen baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.
 - V2 Die Rodung vorhandener Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

- V3 Die Rodung von Altbaumbeständen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Vor der Fällung sind die Baumhöhlen auf eine Belegung durch Vögel bzw. Fledermäuse zu prüfen. Vorgefundene Vögel oder Fledermäuse sind zu bergen und zu versorgen.
- CEF1 Auf gemeindeeigenen Flächen im Zuge der Siegenbergstraße sind in der Nähe des Plangebiets an Bestandsbäumen insgesamt 15 dauerhaft beständige Nistkästen anzubringen (Typenbezeichnung siehe Dokumentation der o. g. artenschutzrechtlichen Prüfung vom Mai 2013).
- CEF2 Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 1523/1 sind insgesamt 10 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- CEF3 An geeigneten Gebäuden im näheren Umfeld des Plangebiets sind Nisthilfen für Vögel (nähere Bezeichnung siehe Dokumentation o. g. artenschutzrechtliche Prüfung vom Mai 2013) anzubringen. Diese Maßnahme ist zeitlich vor Abbruch des bestehenden Gebäudes Siegenbergstraße Nr. 24 (Kindergarten) durchzuführen.

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 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.

10.2 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.

10.3 Pflanzbindung

Auf den entsprechend Planeintrag gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.4 Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche je ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die als Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume werden hierauf angerechnet.

10.5 Begrünung unterirdischer baulicher Anlagen

Oberflächen unterirdischer baulicher Anlagen (Tiefgaragen) sind mit einer Erd- und Substratschicht von mindestens 50 cm flächendeckend zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten.

10.6 Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer sowie Garagen 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.

11. Böschungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile können bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerk für die Straße ein.

12. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe gemäß Planeintrag. Abweichungen um bis zu ± 30 cm sind zulässig, wenn die Gebäudehöhe eingehalten ist.

Das neue Gelände ist der Höhenlage der öffentlichen Erschließungsanlagen 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. Dachform und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Hauptgebäude sind entsprechend Planeintrag extensiv begrünte Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen bis maximal 10° sowie Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis maximal 40° zulässig (zur Dachbegrünung siehe A Ziffer 10.6).

Bei Flachdächern und Pultdächern ist auf der Süd- und Westseite ein Rücksprung des obersten Geschosses über dem zweiten Obergeschoss gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m einzuhalten.

Mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist bei Flach- und Pultdächern ein Mindestabstand von 1,0 m zur Außenwand einzuhalten.

Garagen sind, soweit sie nicht in die Hauptgebäude integriert sind, mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen (siehe A Ziffer 10.6).

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, Schotterrasen) 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 vorhandenen baulichen Anlagen und Straßen entsprechen dem örtlichen Zustand.

2. Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde gemacht werden, ist die Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde 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 16.12.2013
ARP / Baur