

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: REICHENBACH A.D. FILS
GEMARKUNG: REICHENBACH

ENTWURF

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ulmer Straße / Hauffstraße – 1. Änderung“

Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil sind in der Originalfassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

Für den Bereich GE wird festgesetzt:

Für den Bereich GE mit den Teilbereichen B1 und B3 gilt weiterhin der Bebauungsplan „Ulmer Straße/Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000 mit folgenden Änderungen:

Ziffer 1.2 wird wie folgt geändert:

1.2 Ausnahmsweise können in dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich mit bestehendem Einzelhandelsbetrieb folgende Warengruppen auf max. 800m² Verkaufsfläche zugelassen werden (§1 Abs.5 BauNVO):

- Drogeriewaren
- Spielwaren
- Sport- und Outdoor-Bekleidung mit Sportartikeln
- Schuhe
- Elektrowaren und Unterhaltungselektronik
- Kleinmöbel und Haushaltswaren
- Tiernahrung
- Sanitätswaren (auf max. 800m² Nutzfläche)

Zulässig sind auch übliche Randsortimente im Zusammenhang mit den genannten Warengruppen.

Die Ziffern 1.1 und 1.3 – 1.6 des Bebauungsplanes „Ulmer Straße/Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000 gelten im Bereich GE mit den Teilbereichen B1 und B3 unverändert weiter.

Für den Bereich SO wird festgesetzt:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Bereich SO gültigen Festsetzungen außer Kraft. Dies betrifft den Bebauungsplan „Ulmer Straße/Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000 und den Baulinienplan, genehmigt am 14.11.1912.

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

SO = Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

Zweckbestimmung ist ein Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscounter) mit max. 1.481 m² Verkaufsfläche. Zulässig sind folgende Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke, Drogerieartikel.

Branchenübliche Rand- und Nebensortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zugelassen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten (§19

Abs.4 Satz 1 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,93 überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).

Die im Plan eingetragene Traufhöhe TH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut an der Traufseite darf nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragene Firsthöhe FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut an der Firstseite darf nicht überschritten werden.

1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Die im Plan eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

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

entsprechend den Einschrieben im Plan

a = abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge.

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

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäuden. Die Firstseite des Pultdaches ist nach Osten hin auszurichten.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB).

1.6 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Zugelassen werden können Überdachte Unterstände z.B. für Einkaufswagen, Fahrräder oder für Müllbehälter.

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

1.7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.7.2 Offene Stellplätze und deren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.8.1 Wasserdurchlässigkeit:

Offene PKW-Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.8.2 Dachbegrünung:

Dachflächen von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau bei Einschichtbauweise beträgt 10 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 2.2).

1.9 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.9.1 PFG1, Flächiges Pflanzgebot:

Die im Plan mit PFG1 gekennzeichnete Fläche ist mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9.2 PFG2, Baumpflanzungen, feste Standorte:

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind heimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um bis zu 3m abgewichen werden.

1.9.3 PFG3, Baumpflanzungen im Stellplatzbereich:

Je 10 Stellplätze ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Lageplan entlang der Ulmer Straße festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

1.10 Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.

1.11 Ein- und Ausfahrtverbot (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

In den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den privaten Grundstücken unzulässig.

1.12 Immissionsschutzmaßnahmen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich ist eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand vorzusehen. Auf die Lärmschutzwand kann im Bereich der festgesetzten Baugrenzen verzichtet werden, sofern durch entsprechende Einhausung der Andienung ein vergleichbarer Immissionsschutz gewährleistet wird.

| |
|---|
| 2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO) |
|---|

Für den Bereich GE wird festgesetzt:

-

Für den Bereich SO wird festgesetzt:

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

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstiche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachaufbauten (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform:

Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Für Nebenanlagen nach §14 BauNVO können andere Dachformen zugelassen werden.

Dachneigung:

Dachneigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Für Nebenanlagen nach §14 BauNVO können andere Dachneigungen zugelassen werden.

Dachdeckung:

Pultdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau bei Einschichtbauweise beträgt 10 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 1.8.2).

Für Nebenanlagen nach §14 BauNVO können andere Dachdeckungen zugelassen werden.

Dachaufbauten:

Im Bereich SO sind Dachaufbauten nur in Form von technischen Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be- / Entlüftung und Belichtung) zugelassen, sofern dadurch die Dachhaut um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird.

2.3 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

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

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für die geplante Lärm- und Sichtschutzwand entlang der Marienstraße.

3 Hinweise

Hinweise für den Bereich GE:

Für den Bereich GE gelten weiterhin die Hinweise des Bebauungsplanes „Ulmer Straße/Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000.

Hinweise für den Bereich SO:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes verlieren die bislang im Bereich SO formulierten Hinweise ihre Gültigkeit. Es gelten folgende Hinweise:

- 3.1** Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG wird verwiesen.
- 3.2** Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.
- 3.3** Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten wird der Bereich SO bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) überflutet. Auch in Gebieten, die (erst) bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden, sind Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung zu beachten. Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100), in denen die strengeren Anforderungen gelten, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQextrem), grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Auf folgendes Infoblatt wird hingewiesen:
- „Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten“, des Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, Stand Mai 2014
- 3.4** Bezüglich des Altstandortes auf Flurstück Nr. 2210 aufgrund der gewerblichen Vornutzung hat das Landratsamt Esslingen mit Schreiben vom 25.11.2013 folgendes mitgeteilt: *Der Altstandort (Flst. 2210) wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster bei Beweisniveau 5 mit B (Entsorgungsrelevanz) neu bewertet.*
Es wird empfohlen im Zuge des Bodenabtrages den anstehenden Boden auf eventuelle Verunreinigungen im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz von einem Gutachter überprüfen zu lassen. Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach §3 Abs.1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu informieren.
- 3.5** Auf das Baugrundgutachten des Büros GBI vom 25.06.2014 wird verwiesen.
- 3.6** Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
 - Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
 - Materialangaben zu den befestigten Flächen
 - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- 3.7** Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
Vor Beginn der Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach Oberboden und Aushub auszubauen und bei Wiederverwendung zwischen zulagern und wieder einzubauen.

- 3.8** Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen und Kennzeichen oder Hinweisschilder für die Straßen auf den Baugrundstücken in ca. 0,50 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß §126 BauGB wird hingewiesen.
- 3.9** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: REICHENBACH A.D. FILS
GEMARKUNG: REICHENBACH

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Ulmer Straße / Hauffstraße – 1. Änderung“**

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro MELBER&METZGER
(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)
Vermessung – Planung – Geoinformation
Schlesierstraße 84 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022/50338-0

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 06.09.2016

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|---|-----------|------------|
| Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB | am | 23.06.2015 |
| Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB | am | 26.06.2015 |
| Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB | | am |
| Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB | vom | bis |
| Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB | | am |
| Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB | am | |

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ulmer Straße / Hauffstraße – 1. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Reichenbach a.d. Fils vom

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom

Reichenbach a.d. Fils,

Bernhard Richter -Bürgermeister-