

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: REICHENBACH AN DER FILS
GEMARKUNG: REICHENBACH AN DER FILS

ENTWURF

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bergteile“

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, §§ 1-23 BauNVO)

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

WA 1, 2 und 3 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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.

Private Grünflächen sind bei der maßgebenden Grundstücksfläche mit anzurechnen

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, i.V. mit § 20 BauNVO)

Ein über zwei Vollgeschosse hinausgehendes Dachgeschoss bei Pultdächern, darf kein Vollgeschoss werden.

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

Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe OK bei Flachdach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Oberkante Attika (Brüstung), dürfen nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe OK gilt bei Pultdächern als Traufhöhe und darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe bei Pultdächern wird zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Die maximale Firsthöhe bei Pultdächern ergibt sich aus der festgesetzten Dachneigung in Verbindung mit der Traufhöhe.

1.2.4 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. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe) darf max. 0,5m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen.

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

entsprechend den Einschrieben im Plan

O = offene Bauweise

E = Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

ED = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

EH = Es sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen mit maximal 3 zusammenhängenden Reihenhäusern zulässig.

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

Die Hauptfirstrichtung für Pultdächer entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäude. Bei Pultdächern muss der Pultfirst auf der Nordseite (bergseitig) liegen.

Die Gebäudeaußenseiten bei Flach- und Pultdächern sind rechtwinklig zu den im Plan eingetragenen zulässigen Firstrichtungen zu erstellen.

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

1.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der im Plan eingetragenen Flächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.5.2 Darüber hinaus können offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den Vorgärten im unmittelbaren Anschluss an die berg- oder talseitig verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen oder in den für Garagen und überdachte Stellplätze vorgesehenen Flächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

Auf den Baugrundstücken können Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Flächen für Garagen zugelassen werden.

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

In Wohngebäuden sind pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhausteil höchstens 2 Wohnungen zulässig.

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

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

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

1.9.1 Wasserdurchlässigkeit:

Offene PKW-Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten, Hofflächen und Wege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzenden Straßenflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

1.9.2 Regenwasserableitung:

Unverschmutzte Oberflächenwässer (z.B. Dachwässer) bergseitig erschlossener Grundstücke sind den privaten Grünflächen G1 und G2 mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung und -ableitung zuzuleiten.

Unverschmutzte Oberflächenwässer (z.B. Dachwässer) talseitig erschlossener Grundstücke sind unterirdischen Regenwasser-Stauraumkanälen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zuzuleiten.

1.9.3 Dachbegrünung:

Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt 12 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 2.2). Hierbei ist anteilig Oberbodenmaterial zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind die innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten zulässigen überdachten Stellplätze (Solarcarport), sofern die Sonnenkollektoren flächig aufgebracht werden.

1.9.4 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Die Wiesen sind als artenreiche Mähwiesen zu entwickeln.

Der Baumbestand ist zu erhalten (§9 Abs.1 Nr. 25b); einzelne abgängige Bäume werden unter

Beachtung der artenschutzrechtlichen Restriktionen durch Nachpflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten oder alternativ Wildobstbäume ersetzt (§9 Abs.1 Nr. 25a). Die Dichte darf 70 Bäume/ha nicht überschreiten.

Der Waldsaum und der in die Ausgleichsfläche teilweise hineinragende Waldbestand ist zu erhalten (§9 Abs.1 Nr. 25b) und zu einem geschlossenen Waldmantel weiterzuentwickeln. Bei Nachpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 1 (Ziffer 1.10.1) zu verwenden.

Die Ausgleichsfläche ist vor baubedingten Eingriffen zu schützen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Mulden zur Regenwasserableitung und unterirdische Rigolen zur Regenwasserrückhaltung zulässig.

1.9.5 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Waldkindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Die Fläche ist als naturnahe Obstbaumwiese zu entwickeln. Zulässig sind bauliche Anlagen (z.B. Bauwagen, Spiel- und Sportgeräte, bzw. Spiel- und Sportanlagen) für solch einen Kindergarten, bei dem die Kinderbetreuung hauptsächlich in der freien Natur stattfindet, sofern mit diesen Anlagen ein Abstand von mind. 15m zum Waldrand eingehalten wird.

1.9.6 G1/G2: Private Grünfläche - Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung und -ableitung / Communitygärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Die im Plan eingetragenen privaten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und mit heimischen Gewächsen (siehe Pflanzlisten Ziffer 1.10.1) zu bepflanzen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Bauliche Anlagen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Hiervon ausgenommen sind der Zweckbestimmung dienende Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und –ableitung (siehe Ziffer 1.11), Spielgeräte sowie Fußwege mit wassergebundener Oberfläche.

1.9.7 G3: Private Grünfläche - Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Die im Plan eingetragene private Fläche ist als Grünfläche herzustellen. Fußwege mit wassergebundener Oberfläche, sowie Nutzungen als Spiel- und Grillplatz sind zulässig.

Darüber hinaus können innerhalb der im Plan eingetragenen Fläche, überdachte Stellplätze (Solarcarports) und Anlagen für E-Tankstellen incl. notwendiger Batteriespeicher zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.9.8 Außenbeleuchtung:

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist so anzubringen, dass diese den Waldrand nicht direkt beleuchten. Es sind warmweiße LED-Leuchten zu verwenden.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB) (Im weiteren Verfahren wird die Grünordnungsplanung noch konkretisiert)

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

Fläche für Pflanzgebot:

Die im Lageplan eingetragene Fläche pfg (Ortsrandeingrünung) ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 1 als naturnahe Hecke locker zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Baumpflanzungen:

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangener 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzungen:

Mindestens 30% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gewächsen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzlisten:

Pflanzliste 1: Sträucher für Gehölzflächen:

Corylus avellana	Gew. Hasel
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche*
Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel*
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Euonymus europaeus*	Gew. Pfaffenhütchen*
Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder*
Ligustrum vulgare*	Gew. Liguster*
Sambucus racemose*	Trauben-Holunder*

Pflanzliste 2: Einzelbäume

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia*	Vogelbeere*
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus torminalis	Elsbeere
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbaum (Hochstamm)	

Heimisches Pflanzmaterial muss aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen.

(Nachrichtlicher Hinweis: * diese Arten sollten im Bereich des Waldkindergartens oder sonstiger Kinderspielplätze/Spielflächen nicht verwendet werden, da Pflanzenbestandteile z.T. giftig sind)

1.10.2 Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Einzelbäume

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall durch standortgerechte Obst-Hochstämme zu ersetzen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern.

1.11 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die privaten Grünflächen G1 und G2 mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung und -ableitung / Communitygärten werden als Flächen für zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind folgende Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwasserableitung anzulegen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB):

- Innerhalb der Grünflächen G1: offene Mulden mit einem Mindestvolumen von 95m³,
- innerhalb der Grünflächen G2: offene Mulden mit einem Mindestvolumen von 81m³,

(Nachrichtlicher Hinweis: weiteres Rückhaltevolumen wird in Stauraumkanälen in den südlichen und mittleren Verkehrsflächen, sowie in offenen Mulden und Rigolen in der Ausgleichsfläche entlang der Verkehrsflächen erstellt.)

1.12 Verwendungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung ist unzulässig. In Gebäuden ist die Verwendung von Holz als festem Brennstoff in einem offenen Kamin oder Kaminofen als Einzelraumaufstellung zugelassen, sofern dieser die Raumheizung nicht vollständig ersetzt.
(Nachrichtlicher Hinweis: Die Gebäude werden an ein Nahwärmenetz angeschlossen, das den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) entspricht.)

1.13 Maßnahmen zur Erzeugung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind auf mindestens 70% der Dachfläche flächig angebrachte photovoltaische Sonnenkollektoren zur Erzeugung von elektrischem Strom zu erstellen.

1.14 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

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

Gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil.

1.16 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse (i.S. von §2 Abs.6 LBO) in Erscheinung treten.

1.17 Höhenlage der Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit Abs. 3 BauGB)

Höhenlage der Straße entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.18 Flächen für Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen privaten Grünflächen G1, G2 und G3 sind Flächen mit Gehrecht sowie für Betretungsrecht zur Pflege der Flächen zur Regenwasserableitung zugunsten der Eigentümergemeinschaft im Plangebiet.

LR1: Fläche für Leitungsrecht zur Einlegung, zum Betrieb und zur Unterhaltung von unterirdischen Nahwärmeleitungen zur Nahwärmeversorgung der Baugrundstücke zugunsten des Betreibers.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasfassaden sowie Materialien zur Nutzung von Sonnenenergie. Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade oder Holzverkleidung herzustellen.

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

Dachform:

Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Dachneigung:

Dachneigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Dachdeckung:

Die über die mit Photovoltaikanlagen (siehe hierzu Ziffer 1.13) belegten hinausgehenden Dachflächen bei Pultdächern sind mit schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu belegen oder extensiv zu begrünen.

Dachflächen von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und so zu erhalten. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt 12 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 1.9.3). Hierbei ist anteilig Oberbodenmaterial zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind die innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten zulässigen überdachten Stellplätze (Solarcarport), sofern die Sonnenkollektoren flächig aufgebracht werden.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen sind technisch erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be- / Entlüftung, Belichtung, Revision und Solaranlagen).

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

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zugelassen. Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Einfriedigungen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Mauern sind nur als notwendige Stützmauern in Form von Trockenmauern oder Gabionen mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

2.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne (z.B. zur Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung) zu erstellen.

3 Hinweise

- 3.1** Es wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung des Bebauungsplanes für sich betrachtet eingehalten werden muss. Dies kann bedeuten, dass bei Berücksichtigung anderer Festsetzungen oder anderer fachgesetzlicher Regelungen eine Festsetzung im Einzelfall nicht vollständig ausgenutzt werden kann (z. B. können Baugrenzen nach Berücksichtigung der Abstandsflächen eventuell nicht voll ausgeschöpft werden).

- 3.2** Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG wird verwiesen. In diesem Zusammenhang wird auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Biologen Peter Endl vom 05.09.2016 verwiesen.
- 3.3** Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen). Bei Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet im Winterhalbjahr ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Die vorhandenen Baumhöhlen in den Gehölzen sind vor Fällung durch eine sachkundige Person (Biologe) mittels Endoskop auf Belegung hin zu überprüfen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf möglicherweise in den Baumhöhlen überwinternde Tiere. Bei nachgewiesener Belegung ist die Vorgehensweise der Vermeidungsmaßnahme V4 der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Biologen Peter Endl vom 05.09.2016 zu beachten.
- 3.4** Der Gemeinde liegt ein Baugrundgutachten vor. Für jedes Einzelbauwerk werden eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 3.5** Es wird darauf hingewiesen, dass Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden müssen. Die Richtlinien der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Darüber hinaus sind Verbindungen zwischen Trink- und Brauchwasser unzulässig bzw. ausschließlich gemäß DIN 1988 vorzunehmen.
Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:
- Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Regenwassernutzung (Dachablauf-/Brauchwasser)
 - DVGW-Arbeitsblatt W 555
 - DVGW-Information „twin“, Nr.5 (10/1991)
- 3.6** 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 vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig. Es ist laut Baugrundgutachten damit zu rechnen, dass es in den tieferen ($\geq 3\text{m}$) Kanal- und Leitungsgräben zu Grundwasserzutritten kommen kann. Es darf deshalb entlang der Kanäle keine Drainage eingebaut werden. Außerdem sind entweder an den Schächten oder alle 50m an den Leitungen Sperrigel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt.
- 3.7** 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
- 3.8** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen, die ohnehin bebaut werden beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb soweit möglich freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- 3.9** Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §12 der Bundesboden-

schutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen.

- 3.10** Am westlichen Gebietsrand ist eine Altablagerungsfläche auf Beweisniveau 1 in B mit Entsorgungsrelevanz kartiert. Im Zuge von Bodenabtrag im betreffenden Bereich sollte der Bodenaushub bei Verdacht auf Verunreinigungen im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz von einem Gutachter überprüft werden.
Ansonsten sind im Bebauungsplangebiet keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 3.11** Auf die Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen. Demnach hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
- 3.12** 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. 6 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 Art. 1 des Gesetzes 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: REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE: REICHENBACH AN DER FILS
GEMARKUNG: REICHENBACH AN DER FILS

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Bergteile“ ENTWURF**

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro Melber & Metzger
(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)
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, 07.10.2016/07.03.2017

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB	am	19.05.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB	am	22.05.2015
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	28.10.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.1 BauGB	vom	07.11.2016 bis 09.12.2016
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 „Bergteile“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes - jeweils in der Fassung vom- sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Reichenbach an der Fils vom

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom

Reichenbach an der Fils,

Bernhard Richter -Bürgermeister-