

Gemeinde Unterensingen Landkreis Esslingen

Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

S. Aisenbrey

F. Baur

E. Bermayer

K. Eisenmann

S. Früh

N. Goerlich

R. Horn

B. Klebelsberg

F. Maier

N. Richter

F. Schneider

D. Schröder

M. Wenderoth

Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§74 (1) LBO) „Fabrik-, Stein-, Kelterstraße“

Textteil

Planungsstand:
22.07.2013/ mit Änderung gemäß Satzungsbeschluss vom 24.03.2014

A. Rechtsgrundlagen/ Geltungsbereich

A 1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

A 1.2 Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 08.08.1995, in der Fassung vom 16.07.2013 (GBl. Nr. 10, S. 209).

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 22.07.2013/ 24.03.2014 mit schwarzem, unterbrochenem Band markiert.

A 3. Aufhebung

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufgehoben.

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2. BauNVO (§ 1 (5) und § 1 (6) BauNVO).

B 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

B 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 (2) 1. BauNVO)

Entsprechend Eintrag im Lageplan des Bebauungsplanes.

B 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3. BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone.

B 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

maximale Gebäudehöhe (GBH_{max})

Entsprechend Eintrag im Lageplan des Bebauungsplanes.

Die maximale Gebäudehöhe (GBH_{max}) wird gemessen zwischen der obersten Begrenzung des Daches (einschließlich Attika) und der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (Siehe Ziffer B.7).

Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten bis zu 0,8 m sind zulässig.

B 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

B 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone.

a – abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):

Offene Bauweise mit Längenbeschränkung, Gebäudelänge maximal 30 m.

B 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Entsprechend Eintrag im Lageplan des Bebauungsplanes.

Eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 1,50 m mit Balkonen und Eingangsüberdachungen ist *ausnahmsweise* zulässig.

B 4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche *gem. § 23 (5) BauNVO* zulässig.

Mit oberirdischen Garagen ist, mit Ausnahme der von der Planstraße A anfahrbaren Garagen, im Zufahrtsbereich ein Abstand von mindestens 5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche *gem. § 23 (5) BauNVO* zulässig.

B 5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB i.V.m. §§ 14 und § 23 (5) BauNVO)

Mü Innerhalb der mit Mü gekennzeichneten Fläche ist *gem. § 23 (5) BauNVO* ein gemeinsamer Müllbehälterstandplatz für den Zeitraum der Abholung zulässig. Dieser ist den maßgebenden Grundstücksflächen zugeordnet, die ausschließlich von der Planstraße A erschlossen werden.

B 6. Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

B 6.1 Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer *von Gebäuden*, Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind mindestens extensiv mit einer Sedum-Gräser-Kräutermischung zu begrünen.

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von durchschnittlich 40 cm zu versehen und mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, offenen Stellplätzen und Nebenanlagen zu begrünen.

B 6.2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen soweit Altlasten nicht entgegenstehen *und eine günstige Untergrundbeschaffenheit nachgewiesen wird (siehe auch Ziffer D 5)*.

B 7. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 (3) BauGB)

Die im Lageplan eingetragene maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) wird festgelegt als die maximale Höhe des Rohfußbodens über Normal Null (NN).

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)

C 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

C 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag im Lageplan des Bebauungsplanes. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flach- und Pultdächer zulässig.

C 1.2 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Vorbauten

Dachgauben, Zwerchgiebel und Vorbauten sowie Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 50 % der Traufkantenlänge zulässig.

Zum Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,25 m und bei Gauben und Dacheinschnitten zusätzlich ein Abstand von mindestens 0,75 m zum traufseitigen Dachrand einzuhalten (gemessen in der Ebene der Dachdeckung).

D. Hinweise

D 1. Bodenfunde

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an Ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.

D 2. Altlasten

Sollte bei Erdbaumaßnahmen auf auffälliges Erdmaterial gestoßen werden, ist umgehend das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu verständigen.

D 3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

D 4. Geologie

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant (siehe auch Ziffer D 5.).

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D 5. Wasserschutzgebiet/ Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für den Schachtbrunnen Auchtert der Gemeinde Unterensingen (LUBW-Nr.17). Ein kleiner Teilbereich am östlichen Gebietsrand wird von der Schutzzone II überdeckt. Die Schutzgebiete sind im Lageplan des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes grenzt das Plangebiet unmittelbar an Zone I des Schutzgebietes an. In der Zone II ist das Errichten baulicher Anlagen grundsätzlich verboten, in Zone IIIA unter erhöhten Anforderungen an Bauausführung und Nutzung möglich. Die einschlägigen Bestimmungen/ Nutzungseinschränkungen sowie die Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen zum Schutz der Wasserfassungen der Gemeinde Unterensingen („Beim Schachtbrunnen Auchtert“) vom 3. November 1975 und 28. Juli 2006 sind zu beachten.

Innerhalb der Zone IIIA ist u.a. folgendes zu beachten:

Gründungstiefe

Bei Gründungstiefen oder Aushubsohlen ab 263,50 üNN. und tiefer ist eine wasserrechtliche Genehmigung vom Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bzw. eine Befreiung der WSG-VO erforderlich.

Kfz-Stellplätze

In Zone IIIA ist, wenn Altlasten nicht entgegenstehen, eine offenporige Ausführung von PKW-Stellplätzen denkbar. Voraussetzung ist eine "günstige Untergrundbeschaffenheit" nach DVGW-Arbeitsblatt 101 (Ausgabe 1975). Eine günstige Untergrundbeschaffenheit liegt vor, wenn die bindigen Deckschichten über dem Grundwasserleiter mind. 1 m mächtig sind.

Abwasserleitungen

Private Abwasserleitungen müssen als dichte Rohrleitungen ausgebildet werden, sie sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN EN 1610 zu unterziehen. Bau und Betrieb der öffentlichen Abwasserkanäle müssen nach den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke (ATV) für die Zone IIIA erfolgen.

Heizöllagerung

Die Lagerung von Heizöl ist in Zone II unzulässig. In Zone IIIA sind die Vorgaben der VAWS (Anlagenverordnung) zu beachten.

Es wird jedoch empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und auf andere Energieträger auszuweichen.

Es ist aufgrund vorliegender Untersuchungen im Umfeld des Plangebietes davon auszugehen, dass das Grundwasser bis zu 2 m unter Gelände ansteigen kann. Bei Hochwasser im Neckar noch höher.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, vor Beginn der baulichen Maßnahme eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang empfohlen die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser abzudichten (z. B. auftriebsichere „Weiße Wanne“).

Bei einer vorübergehenden Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt einzureichen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

D 6. Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage in der Nähe des Neckars sollten Untergeschosse generell als wasserdichte, auftriebsichere Wanne bis Geländeoberkante ausgebildet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bei HQ_{extrem} überflutungsgefährdet ist. Die Nutzung sollte hochwasserangepasst erfolgen.

D 7. Geothermie

Im Plangebiet sind Erdwärm Bohrungen nicht zulässig, da die Bohrungen immer den vom Brunnen „Auchtert“ genutzten Grundwasserleiter durchbohren würden. Dies ist nach den in Baden-Württemberg geltenden Leitlinien und Leitfäden für Erdwärmnutzung ein Ausschlusskriterium für diese Sonden. Wasser-Wasser-Wärmepumpen sind im Plangebiet ebenso unzulässig (vgl. § 5 Nr. 2, § 6 Nr. 4 der WSG-VO). Erdwärmekollektoren sind in Zone IIIA unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Eine Vorabstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Esslingen ist hierbei notwendig

D 8. Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Das bei Neubebauung bzw. Nachverdichtung des Bestandes zusätzlich anfallende Regen-/ Schutzwasser kann über das bestehende Kanalnetz im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßen abgeleitet werden. Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2005 im Einzugsgebiet der Sammelkieranlage des Gruppenklärwerks Wendlingen ordnungsgemäß möglich. Bei einer geplanten Anlegung von wasserdurchlässigen Stellplätzen ist auch darauf zu achten, dass der Boden in diesen Bereichen keine Schadstoffbelastungen über Z 1.1 bzw. Z 1.2 aufweist. Eine Versickerung wäre nur vertretbar, wenn vorher nachgewiesen ist, dass ein Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser nicht zu besorgen ist. Hierzu sind ggf. weitere Untersuchungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Esslingen erforderlich.

D 9. Bodenschutz- und Altlastenkataster

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Altstandorte Betriebstankstelle Kelterstraße 3-5 und Fa. Keller, Kelterstraße 2, beide in B-Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Aufgrund der früheren Nutzung kann hier nicht ausgeschlossen werden, dass partiell kontaminiertes Bodenmaterial vorhanden ist. Es wird daher empfohlen, Tiefbauarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen damit ggf. nicht frei verwertbares Bodenmaterial separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden kann. Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Abs. 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu informieren.

D 10. Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten des Büros Menz Umweltplanung, Tübingen vom 12.02.2014 vor.

Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 01.10 und dem 28.02 (bzw. 29.02) und damit außerhalb der Fortpflanzungsphase, durchzuführen. Andernfalls ist zu Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel beeinträchtigt werden. Befindet sich ein besetztes Nest im Bereich der geplanten Bauarbeiten, ist das Ende der Brut- und Aufzuchtzeit abzuwarten, bevor mit den Maßnahmen begonnen werden kann.

Aufhängen von Nistquartiere

Zur Vermeidung von Verbotstabeständen nach § 44 BNatSchG sind im Vorgriff auf Bauvorhaben geeignete Nistquartiere für Mehlschwalben in unmittelbarer Nachbarschaft fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

D 11. Ver- und Entsorgung

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Adresse Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI22, Postfach 502020, 70369 Stuttgart so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Strom

Vor Abbruch der Gebäude müssen die bestehenden Kabelanschlüsse vom Versorgungsnetz der EnBW abgetrennt werden. Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie erfolgt über ein zu erstellendes Kabelnetz. Die Einspeisung hierzu erfolgt von den umliegenden Trafostationen.

Gas

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Anlagen der Gasversorgung der EnBW Regional AG (Kelterstraße 1 und 3). Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen gefährden könnten, z.B. Veränderung des Geländeniveaus.

Diese Gashausanschlüsse sind bei der Erschließungsmaßnahme zu berücksichtigen, ggf. ist der Leitungsbestand im notwendigen Umfang zu sichern oder ggf. vor Baubeginn eine Außerbetriebnahme/ Abtrennung dieser Gashausanschlüsse zu beauftragen.

Es darauf hingewiesen, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle der EnBW Regional AG anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

Bei der Erschließungsmaßnahme sind unter anderem folgende Auflagen zu beachten:

- *Werden Leitungsabschnitte freigelegt, muss eine Benachrichtigung des zuständigen Rohrnetzmeisters über die Auftragsannahme erfolgen. Somit könne Leitungsisolierungen überprüft und ggf. erneuert werden.*
- *Kreuzungen sind möglichst rechtwinklig, d.h. auf dem kürzesten Weg durchzuführen. Dabei muss ein lichter Abstand von mindestens 0,2m eingehalten werden.*
- *Bei Parallelverlegung zu unseren Versorgungsanlagen ist ein lichter horizontaler Abstand von mindestens 0,4 m einzuhalten.*
- *Bei Leckstellenhinweisen oder erkennbaren weitergehenden Schäden, müssen wir uns vorbehalten, Leitungsabschnitte im technisch notwendigen Umfang zu erneuern.*
- *Grabarbeiten im Trassenbereich unserer Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Hand auszuführen.*
- *Die Versorgungsanlagen sind nicht zu unterbauen.*
- *Werden Leitungsumlegungen unumgänglich, so bitten wir rechtzeitig um Mitteilung und entsprechend der Fassung des derzeit gültigen Konzessionsvertrages, um Beauftragung durch den Verursacher.*
- *Bei Erstellung von Lichtmasten (z.B. Straßenbeleuchtung) und Kabelschächten ist ein Mindestabstand (zw. Fundament und Außenkante Gasleitung) von 0,60 m einzuhalten.*

Aufgestellt, Stuttgart, den 22.07.2013/ 24.03.2014

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)
Dipl. Ing. R. Schneider,

Dipl. Ing. (FH) C. Miracapillo