

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Angaben der Höhenbeschränkung
Grundflächenzahl max. -	Bauweise Dachform, Dachneigung
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MI MI1	Mischgebiet § 6 BauNVO
GE GEe	Gewerbegebiet, Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO
	Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB siehe Textteil, Zweckbestimmung: Parkanlage, Spielplatz, Sportanlage Flächen gemäß § 9 (1) 10 BauGB Nutzung als Garten-, Grün- und Ackerland
	Pflanzgebot 3 § 9 (1) 25a BauGB siehe Textteil für flächenhafte Bepflanzung
0,4	Grundflächenzahl als Höchstwert § 19 BauNVO Höhenlage §§ 16 und 18 BauNVO
	Bezugshöhe in m.ÜNN § 9 (2) BauNVO - siehe Textteil Höhenbeschränkung § 16 (3) BauNVO - siehe Textteil
	Bauweise § 22 (2) BauNVO Nur Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
	Pultdach Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO Satteldach Dachform - siehe Einschrieb im Plan
	Garagen/ Stellplätze/ überdachte Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB siehe Textteil überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO Baugrenze § 23 (3) BauNVO nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB Firstrichtung § 9 (1) 2 BauGB Richtung der Dachneigung beim Pultdach
	Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB Parks/ Verkehrsgrün Straßenbegrenzungslinie Gehweg/ Radweg
	Einzelbaum geplant (Pflanzgebot 1) Pflanzgebot für Bäume, Zufahrten, Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB (8 Teilbereiche)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbeschränkungen
	Fläche die mit einem Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB zu belasten ist Oberirdische Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkung oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) 1 BauGB (Überflutunggefährdet)
	Grundlage ALK - Stand 04/2010 Landesvermessungsamt Baden-Württemberg

Gebäudehöhen (Mindestmass)

§16 (3+4) BauNVO
In den Gebieten WA 1+3 dürfen die max.zulässigen Gebäudehöhen um höchstens 1,00 m unterschritten werden. In den Gebieten GE, GEe, MI, MI1 dürfen die max.zulässigen Gebäudehöhen um höchstens 2,00 m unterschritten werden. In den Gebieten MI1 werden die ersten 12 m von Westen aus gemessen mit mHb7 festgelegt -der östliche Bereich mit mHb6. Ausnahme: Bei Gebäuden bis zu 25 m Breite ist auf der ganzen Breite mHb7 zulässig.

Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO. Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
o offene Bauweise § 22 (1) BauNVO Im Sinne der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) sind Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO, § 9 (1) 2a BauGB)
Es sind Gebäude bis zu einer Breite (ost-west) von 25 m zulässig.
Der seitliche Grenzabstand(West und Ost) ist mindestens 3 m.

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 (3) BauNVO Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.
Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB Satteldach (SD) Die im zeichnerischen Teil eingetragene Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend. Pultdach (PD) Die im zeichnerischen Teil eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist für die Richtung der Dachneigung maßgebend und gilt nur für den Hauptbaukörper. (Pfeilrichtung von First- zur Traufhöhe)

Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze
§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze (üSt) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen.

Öffentliche Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil

Leitungsrecht
§ 9 (1) 21 BauGB LR1 Siehe Eintragungen und Einschriebe im zeichnerischen Teil: Leitungsrecht zugunsten der EnBW zur Führung und Unterhaltung einer 220 kV-Leitung. (Anlage 306) LR2 Leitungsrecht auf der dargestellten Fläche: Recht auf Einlegen, Unterhalten und erneuern eines Abwasserkanals zu gunsten der Gemeinde Untertensingen.

Flächen für die Herstellung des Strassenkörpers
§ 9 (1) 26 BauGB Zur Herstellung der Strassen-u. Wegekörper sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke, sowie die zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Garagen

Es sind Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer die nicht als Terrasse genutzt werden sind zu begrünen.

Überdachte Stellplätze
Es sind nur begrünzte Flachdächer zugelassen. Die Gebäudehöhe darf ab Fussbodenhöhe max. 3,0 m betragen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO
WA 1-3 Die Aussenwände sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Die Verkleidung der Aussenwände mit polierten und spiegelnden Materialien, sowie die Verwendung von glasierter Keramik und engobierten Spaltklinkern ist nicht zulässig. Vorbauten und Dachbauten sind aus Metallverkleidungen zulässig.

Gestaltung der Überdachten Stellplätze
§ 74 (1) 1 LBO Überdachte Stellplätze (üSt) sind als Holz- oder Stahlkonstruktionen auszuführen. Umfassungswände sind in Holz mit offenen Fugen und nur an max. drei Seiten zulässig.

Ausgestaltung der ungebauten Flächen
§ 74 (1) 3 LBO Im GE, GEe und MI sind Stellplätze, Hof- und Verkehrsflächen dicht zu befestigen und über den Mischkanal zu entwässern. Im WA sind Garagenvorhöfe (Stauraum) und offene Stellplätze mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterterrassen herzustellen. Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen / Abgrabungen abzuböschern, bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen.

Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO Im WA sind entlang den öffentlichen Flächen und zum Außenbereich Einfriedigungen nur als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildstacheln) bis max. 0,80 m Höhe und mit einem Grenzabstand von mind. 0,50 m zulässig. Mauern sind nicht zugelassen.

Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit im Sinne von § 75 (3) LBO behandelt.

D. Hinweise
1. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten: Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen
2. Es wird empfohlen das Dachflächenwasser auf den Grundstücken zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden. Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschinen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren. Entsprechende Messeinrichtungen sind vorzusehen.
3. Das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze müssen muss durch einen offentypigen Belag versickert werden. Für diese Stellplätze sind die mit offentypigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungens sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- beziehungsweise Hofbereiche zufließen kann.
4. Im GEe1 (Lagerplatz oder Stellplatzfläche) ist die Fläche mit einem offentypigen Belag zu versehen. Für den Zufahrtsbereich ist sofern ein Befahren mit schwerem LKW (mehr als 7,5 t Gewicht) vorgesehen ist, ein geschlossener Belag (z.B. Asphalt) zu verwenden.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:
1. Der Verbleib des Bodens auf dem Grundstück (-gebiet) ist- soweit baurechtlich zulässig- einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdauszubörre) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humusartiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollte nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Blütenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgebrauch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäss zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (BodSchG § 7).
7. Die Lagerung des humusartigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz von Verunreinigung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u.a.) nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäss zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Müden, Baugruben, Arbeitsraum u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaubare Flächen sind während der ganzen Baumassnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Mass zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmassnahmen (Eissaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
10. Das Baugelände befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich. Die Hochwasserschutzmassnahmen entlang des Neckars sind aufgrund ihrer Kronenhöhe und Standsicherheit nur in der Lage, die geplanten Baugelände bis zu einem Wasserstand im Neckar zu schützen, wie er sich beim Hochwasser 1978 eingestellt hatte. Dieses Hochwasserereignis entspricht etwa dem 75-jährigen Hochwasserereignis am Neckar. Der Wasserstand im Neckar betrug im geplanten Baugelände ca. 264,70 m ü. NN. Bei selteneren, d.h. noch extremen Hochwasserereignissen mit höheren, jederzeit möglichen Pegelständen, muss mit einem Versagen der Schutzfunktion infolge Dammburstörung oder - bruch und mit einer Überflutung des angrenzenden Geländes zumindest in den Ausmassen von 1978 gerechnet werden. Besonders gefahrdete Bereiche sind im Bebauungsplan dargestellt. In jüngster Vergangenheit gab es mehrere Beispiele für ein solches Hochwasserereignis, wenn die Leistungsgrenze von Hochwasserschutzeinrichtungen erreicht oder überschritten worden sind. Zum Schutz gegen das verbleibende Restrisiko und zur Vermeidung von Schäden wird daher dringend empfohlen folgende Punkte zu beachten: Gebäudeteile, die tiefer als 265,20 m ü. NN liegen, sind abzudichten (Kellerwanne), Mauerdurchbrüche z. B. für Leitungen sind möglichst darüber anzuordnen oder ggf. abzudichten. Die Abdichtung darf bei den zu erwartenden Bauwerkverformungen ihre Schutzwirkung nicht verlieren. Bei Auftragsarbeiten an Gebäuden muss nachgewiesen werden, dass sich auch Bauzustände zu berücksichtigen. Ggf. ist eine planmässige Flutung tieferliegender Räume vorzusehen. Neben der Ausdricksicherheit des Gesamtgebäudes müssen auch die einzelnen Gebäudeteile auf den erhöhten Wasserdruck bemessen sein. Deshalb sind im allgemeinen bewehrte Kellerwände und Gründungssohlen in Stahlbeton auszuführen. Ausserdem ist die Gründungssohle für sich allein z. B. durch ausreichende Verankerungen am Wandanschluss gegen ein Aufschwimmen zu sichern. Für Bauwerköffnungen (Fenster, Türen, etc.) in Gebäudeteilen, die tiefer als 265,20 m ü. NN liegen sind geeignete Vorrichtungen gegen das Eindringen von Wasser vorzuhalten. Kellerschosse sollten mit Pumpensumpf versehen werden. In Überschwemmungsgebieten ist nicht die Rücktauebene des Kanalnetzes (i.d.F. Strassenoberkante) entscheidend. Rücktaussicherungen sind unbedingt erforderlich und auf den Hochwasserspiegel (265,00 m ü. NN) auszurichten. Rücktaussicherungen und Hebeanlagen müssen regelmässig gewartet werden. Untergeschosse empfiehlt sich eine minderwertige Nutzung vorzusehen. Insbesondere ist es günstiger Verteilerkästen und Heizungsanlagen im Dachgeschoss unterzubringen. Heizungs- und Stromkreisläufe in den im Hochwasserfall betroffenen Räumen müssen getrennt abschaltbar bzw. gesichert sein. Das Auslaufen von Öl infolge Leckagen im Heizungssystem oder am Heizöltank kann zu nachteiligen Beschädigungen des Gebäudes und der Einrichtungen sowie zu erheblichen Gewässerverunreinigungen führen. Es ist daher vorzugsweise auf andere Energieträger, wie z. B. Gas oder Fernwärme, zurückzugreifen. Andernfalls ist der Tank zusammen mit allen Anschlüssen und Öffnungen (Öfen/Heizöfen, Befüllung) so abzusichern, dass von aussen kein Wasser eindringen kann. Darüber hinaus ist der Tank durch geeignete Halterungen gegen Aufschwimmen zu sichern. Bei der Anordnung und Bemessung dieser Halterungen ist zu beachten, dass je nach Grösse des Tanks erhebliche Auftriebskräfte entstehen können. Bei der Bemessung der Halterungen ist ein leerer Tank anzusetzen. Die Wände sollten gegen Aufschwimmen festlich gesichert werden. Um Hochwasserschäden zu begrenzen sind wasserbeständige bzw. -unempfindliche Baustoffe zu verwenden. 11. Zur Deckung des Trink- und Löschwasserbedarfs wurde ein neuer Hochbehälter gebaut. Die Niederzone erhält im Zuge dieser Massnahme eine zentrale Druckminderanlage. In der Hochzone müssen alle Hausinstallationen wegen des hohen Wasserdruckes mit Druckminderern ausgestattet werden. Alle Höhenangaben beziehen sich auf das „Neue Höhen-System“.

Bebauungsplan Nördlicher Ortsrand 3. Änderung Textteil

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen und dem schriftlichen Teil (Textteil)

A. Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.7.2009
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 LV vom 22.4.1993
- Planzonenverordnung 1990 (PflanzVO) vom 18.12.1990
Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg gilt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 5.3.2010 GBL Seite 357

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB
Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
MI, MI1 Mischgebiet § 6 BauNVO
GEe Gewerbegebiet eingeschränkt Es sind nur Gewerbebetriebe analog § 6 (1) BauNVO zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen gem. § 8 BauNVO
GE1 Gewerbegebiet eingeschränkt Nutzung nur als Lagerplatz oder Stellplatzfläche zulässig
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB u. §§16-21a BauNVO Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Höhenlagen der baulichen Anlage
§ 9 (2) BauGB in Verb. mit § 18 (1) BauNVO Die im Plan eingetragenen Höhen sind Bezugshöhen über NN für die festgesetzten max. Gebäudehöhen. Die Ergösschlußbodenhöhe (EFH) bezogen auf die Rohdecke darf unter Berücksichtigung der Entwässerung im WA 1+3 von der im Plan eingetragenen Bezugshöhe um + 0,30 m abweichen.
Im GE, GEe, MI und MI1 sind die eingetragenen Bezugshöhen gleich der maximalen Ergösschlußbodenhöhe.
Das künftige Gelände zwischen öffentlichen Verkehrsfläche und Gebäude ist der öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Böschungen sind in einem Abstand von 0,50 m (gemessen von der hinteren Kante Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche) zugelassen und dürfen nicht steiler als 1:2 sein.

Gebäudehöhen
§ 16 (3) BauNVO Als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe werden folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mHb (mit Höhenbeschränkung) getroffen.
Satteldach SD mHb2 TH = 3,60m FH = 7,80m
Pultdach PD mHb4 TH = 6,00m, FH = 10,50m
mHb4 TH = 7,40m, FH = 9,70m
mHb7 TH = 10,00m, FH = 11,30m
Flachdach FD mHb6 GH = 7,50m
mHb9 GH = 8,00m
Firsthöhe (FH) Höhe zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Traufhöhe (TH): Höhe zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.
Gebäudehöhe (GH): Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gebäudehöhe gemessen von der Bezugshöhe und der Oberkante Aktie (Brüstung).

Pflanzgebot
§ 9 (1) 25a BauGB Im Plangebiet sind entsprechend dem schematischen Planeintrag Einzelbäume zu pflanzen. Es sind nur einheimische Laubböler und Obstbäume zulässig. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtliche Gegebenheiten abgewichen werden. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind in lockerer Form landschafts- und standortgerechte Sträucher, Heister und Bäume zu pflanzen, z.B. bevorzugt Obst- und Nussbäume (Hochstamm), Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Hartrieel, Hasel, Weidling, Wildrose, Holunder, Mahlkorn, Vogelbeere, Winterlinde, Ulme, Schlehe, Taubeneiche, Wilderose, Hainbuche, Vogelbeere, Winterlinde, Ulme, Schneeball. Pro Baumstück ist je angefangene 2 ar mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter „Pflanzgebot“ genannten Pflanzenarten sind generell nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eiben (Taxus paccata). Im MI1 sind 4 % der Flurstückfläche mit einem Pflanzgebot versehen. Die Bepflanzung ist entlang der westlichen bzw. östlichen Grenze anzulegen.

Pflanzbindung
§ 9 (1) 25b BauGB Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Einzelbäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) 1 BauGB Die im Plan gekennzeichneten Bereiche sind Überflutunggefährdet. (Hochwasserstand Mai 1978: 264,72 m ü. NN)

C. Örtliche Bauvorschriften
Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO Dachform, -neigung und -deckung
WA1 Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil sind nur symmetrische Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad zulässig. Bei Vorbauten sind Pult- und Flachdächer zugelassen. Zulässig sind Ziegel- und Dachsteine in den Farben Rot bis rotbraun.
WA3 Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 Grad zulässig. Bei Vorbauten sind auch Flachdächer zugelassen. Zulässig sind grau-hellgrüne Metall- und Faserzementdeckungen, sowie begrünte Dächer.
GE,GE Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad und einer Höhe 6 sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 10 Grad und einer mHb 7 zulässig. Die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil zulässig. Die Richtung der Dachneigung ist gemäss Planeintrag einzuhalten. Zulässig sind grau-hellgrüne Metall- und Faserzementdeckungen.
MI, MI1 Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil sind Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad und einer mHb 6, sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 10 Grad und einer mHb 7 zulässig. Die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil zulässig. Die Richtung der Dachneigung ist gemäss Planeintrag einzuhalten. Zulässig sind grau-hellgrüne Metall- und Faserzementdeckungen.
Flachdach und fachgeneigte Dächer sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen: Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule und Schrägverglasungen sind zugelassen. Flachdächer unter 20 qm Fläche, sowie notwendige Belüchtungs- und Dachflächen von technischen Aufbauten (Aufzüge, Kamine, Solaranlagen, etc.) sind von der Pflicht der Begrünung ausgenommen. Es sind jedoch mindestens 2/3 der gesamten Dachfläche zu begrünen. Für Dachbauten und Vorbauten sind auch Metalldeckungen und lichtdurchlässige Materialien zulässig. Die obersten Geschosse sind durch Farb- bzw. Materialwechsel oder durch Versatz bis zu max. 1/3 der Gebäudehöhe (gestaffelte Geschosse) gegenüber den darunterliegenden Geschossen abzusetzen.
Dachbauten und Dacheinschnitte Im WA 1 sind Dachbauten nur als Schlepplagen mit einer Gesamtlänge von max. 50% der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zwischen den Giebeln und zur Giebelseite muß jeweils mindestens 1,0 m betragen. Die Oberkante der Dachbauten muß vertikal gemessen mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes liegen. Dachbauten und Dacheinschnitte sind im WA 2+3 nicht zulässig. Zwergbau sind nicht zulässig.

zu D. Hinweise
3. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
4. Bei Gründungen im Grundwasser, die eine Wasserhaltung erforderlich machen, ist ein Wasserrechtsverfahren zur vorübergehenden Grundwasserabsenkung einzureichen. Siehe auch Ziffer D 3.10.
5. Das Baugelände liegt in der Zone II des fachtechnisch abgegrenzten WSG Wendlingen-Wert.
6. Gemäss dem geologischen Gutachten des Institutes für Hydrologie und Umweltgeologie BVI vom 03.02.1993 ist im Bereich von Flst. 1222, 1223, 1224: Ecke Bach- und Seestrasse: bei Gründungen von Bauwerken mit Auffüllungen der ehemaligen Kiesgrube zu rechnen. Die vorgehenden Auffüllungen bestanden überwiegend aus erdigem Material, vermutlich Bauschutt der näheren Umgebung. Es ist jedoch mit inhomogenen Auffüllungen zu rechnen in denen Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Es muss mittels Pfählen oder Pfeilern (Betonpfeiler, Flammstacheln) die Gründung auf tragfähigen, natürlichen Untergrund erfolgen. Eine wasserundurchlässige Ausführung der Untergeschosse ist erforderlich. Soll vereinzelter Aushub im Zuge von Bauarbeiten entsorgt werden, ist die Belastungskategorie durch einen Gutachter festzustellen, der Aushub ist entsprechend der Belastungskategorie zu lagern und auf einer hierfür zugelassenen Deponie oder einem anderen zugelassen Entsorgungsweg zu entsorgen.
6.1 Grundsätzlich wird empfohlen für Baumaßnahmen im Planbereich ein objektbezogenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.
7. Die Bauherren, die entlang der verlängerten Schulstrasse bauen, werden darauf hingewiesen, dass sich westlich des Planbereichs im Abstand von ca. 120 m die landwirtschaftliche Hofstellen, Falkhof befindet.
7.1 Das Baugelände wird durch Lärmbelastungen beeinträchtigt, so daß die schalltechnischen Orientierungswerte für die lärmtechnische Planung überschritten werden. Deshalb wird im Baugeländebereich empfohlen, bei Bauarbeiten besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) zu treffen und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) zu ergreifen. Da aktive Schutzmaßnahmen aus stadteigenen Gründen, vor allem im Ortseingangsbereich und entlang der Esslinger Straße, nach dem Willen des Gemeinderates ausscheiden, wird den Bauherren empfohlen passive bauliche Massnahmen vorzusehen, wie beispielsweise die Anordnung der Außenhallsräume zur straßenabgewandten Seite oder der Einbau von Schallschutzelementen. Desweiteren wird auf das Gutachten vom TÜV Stuttgart vom 05.08.1998 verwiesen. Zur Minimierung des vom Tempisplatz ausgehenden Sportlärms ist entlang der Seerosenstrasse eine Lärmschutzwand gemäss § 9 (1) 2a BauGB vorgesehen. Die Gestaltung dieser Wand erfolgt in Absprache mit den Schallschutzexperten des TÜV Stuttgart. Entlang der westlichen Bebauung im Bereich Gassenacker wurde dem derzeitigen Betriebsinhaber des Falkenbotes durch Bescheinigung von der Gemeindeverwaltung die Errichtung einer ca. 2,50 m - 3,00 m hohen Wand zugesagt. Diese soll im Zuge der Erschließungsmassnahmen realisiert werden.
8. Bodenschutz: Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugelbietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschliesslich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabrtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Mutter- und Unterboden durch Vorgekollt an den Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze auf das absolut notwendige Mindestmass zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden. Falls im Hinblick auf die vorzuziehenden Flächen im Baugelbiet Bodenbelastungen (vgl. Umweltministerium BVI 1991 und 1993) wird hingewiesen. Die Bodenverunreinigung ist auf das unabdingbare Mass zu beschränken. Oberflächenbelastungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
10, 11o Kv-Leitung Im Schutzstreifen unter der Leitung sind im GEe1 Stellplätze zulässig. Die EnBW weißt darauf hin, dass für Schäden, die infolge des Bestandes und des Betriebes der 110kV-Leitung, z.B. durch Eisabwurf und Verschiebung durch Vogelexot an den Stellplätzen bzw. dort abgestellten Fahrzeugen entstehen, keine Haftung übernommen wird. Etwas Kosten gehen zu Lasten des Bauherren. Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume und Sträucher von den Seiten der 110-kV-Leitung stets einen Mindestabstand von 5,00 m haben müssen. Um später wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, muss dies bereits bei der Pflanzenauswahl berücksichtigt werden. Bei geplanten Baumstandorten müssen die Abstände gemäß DIN 18920/DVGW G 125 eingehalten werden.

Übersicht

Verfahrensvermerke

Aufstellungsverzeichnis § 2 (1) BauGB	am 18.10.2010
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsverzeichnisses § 2 (1) BauGB	am 27.10.2010
Frühzeitige Beteiligung Bürger § 3 (1) BauGB	am 09.11.2010
Frühzeitige Beteiligung Behörden § 4 (1) BauGB	am 17.11.2010
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 (2) BauGB	am 21.06.2010
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	04.07.-04.08.2011 05.11.-20.11.2011
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	am 23.01.2012
Durch Bekanntmachung in Kraft getreten § 10 (3) BauGB	am 01.02.2012

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Untertensingen, den 24.01.2012 Bürgermeister

Gemeinde Untertensingen
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan Nördlicher Ortsrand 3. Änderung
M. 1 : 500
Gefertigt: 12.10.2011
Entwurfplanung: Burkle und Hahnemann
Freie Architekten
Peltzstrasse 11
D-70180 Stuttgart
Tel:+49 (0) 711 - 636 80 70
Fax +49 (0) 711 - 620 17 25
E-Mail: info(at)burkle-hahnemann.com

Aufstellungsplanung
Vermessungstechnische Bearbeitung
Beratende Ingenieure
KEUERLEBER
Vermessungstechnik
Geoinformatik
Zollernstrasse 4
D-7320 Wendlingen/Neckar
Telefon: 0 70 24 / 9 20 45- 18
Telefax: 0 70 24 / 9 20 45- 20
www.keuerleber-vermessung.de