

NDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: UNTERENSINGEN
MARKUNG: UNTERENSINGEN

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICHER ORTSRAND"

TEIL B – TEXTTEIL

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Unterensingen, den

Gefertigt:
Stuttgart, den 25.01.1999/ 8.06.1999/ 26.07.1999

ORTSBAUAMT:

ENTWURFSPLANUNG

bau-werk-stadt
Architekten + Stadtplaner
Burkle Hahnemann
Breitscheidstrasse 78
70176 Stuttgart
Telefon 0711 / 636 80 70
Fax 0711 / 636 80 91

AUSFÜHRUNGSPLANUNG VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG

Ingenieur- und Vermessungsbüro
Hans Lamparter GbR
Beratende Ingenieure
Bahnhofstrasse 4
73235 Weilheim a.d. Teck
Telefon 07023 / 900 74-0
Fax 07023 / 900 74 44

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs.1 BauGB	Am:	26.10.1998		
Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung § 2 (1) BauGB	Am:	11.11.1998		
Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB	Vom:	19.11.1998		
	Bis:	03.12.1998	<u>2.Auslegung</u>	<u>3.Auslegung</u>
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt § 3 (2) BauGB	Am:	10.03.1999	23.06.1999	11.08.1999
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	Vom:	22.03.1999	05.07.1999	19.08.1999
	Bis:	23.04.1999	19.07.1999	03.09.1999
Satzungsbeschluss gemäss § 10 BauGB	Am:			
Bebauungsplan dem Landratsamt ES zur Genehmigung vorgelegt § 10 (2) BauGB	Am:	13.5.99		
Genehmigt durch das Landratsamt ES	Am:			
Bekanntmachung des Inkrafttretens gemäss § 10 (3) BauGB	Am:	16.8.2000		

AUSFERTIGUNGSVERMERKE

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

Unterensingen, den.....10.9.99.....

.....
Bürgermeister Sieghart Friz

Textteil zum Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand"

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (GBl. S. 521).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.1 BauGB

- 1.1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO
Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil
WA 1-3 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1(6) BauNVO sind im WA Anlagen im Sinne § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GEe– Gewerbegebiet eingeschränkt
Es sind nur Gewerbebetriebe analog § 6 (1) BauNVO zulässig.
Ansonsten gelten die Festsetzungen gem. § 8 BauNVO.
- 1.2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16- 21a BauNVO
Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil
- 1.2.1 **Höhenlage 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 Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) bezogen auf die Rohdecke darf unter Berücksichtigung der Entwässerung im WA 1-3 von der im Plan eingetragenen Bezugshöhe um $\pm 0,30$ m abweichen. Im MI und GEe sind die eingetragenen Bezugshöhen gleich der maximalen Erdgeschossfussbodenhöhe. Das künftige Gelände zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude ist der öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Böschungen sind in einem Abstand von 0,50 m (gemessen von Hinterkante Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche) zugelassen und dürfen nicht steiler als 1:2 sein.
- 1.2.2 **Gebäudehöhen** § 16 (3) BauNVO
Als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe werden folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mHB (mit Höhenbeschränkung) getroffen.
Bei Satteldächern (SD)
mHB 1 TH = 3,60 m FH = 7,80 m
mHB 2 TH = 6,00 m FH = 10,50 m

Bei Pultdächern (PD)

mHB 3	TH = 5,00 m	FH = 7,00 m
mHB 4	TH = 7,40 m	FH = 9,70 m
mHB 7	TH = 8,30 m	FH = 9,70 m

Bei Flachdächern (FD)

mHB 5	GH = 8,70 m
mHB 6	GH = 7,50 m

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 Attika (Brüstung).

1.2.3 **Gebäudehöhen
(Mindestmass)**
§ 16 (3+4 BauNVO)

In den Gebietsteilen WA 1-3 dürfen die nach Ziffer 1.2.2 maximal zulässigen Gebäudehöhen um höchstens 1,00 m unterschritten werden.
In den Gebietsteilen MI und GEe dürfen die nach Ziffer 1.2.2 maximal zulässigen Gebäudehöhen um höchstens 2,00 m unterschritten werden.

1.3. **Bauweise**
§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22
BauNVO

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

o = offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
Im Sinne der offenen Bauweise § 22 (2) BauNVO sind

E = Einzelhäuser,
ED = Einzelhäuser und Doppelhäuser,
EH = Einzelhäuser und Hausgruppen,
EDH = Einzel-, Doppel- u. Hausgruppen,
H = Hausgruppen zulässig.

1.4. **Überbaubare
Grundstücksflächen**
§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 (3)
BauNVO

Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

1.5. **Stellung der baulichen
Anlagen**
§ 9 (1) 2 BauGB

Satteldächer (SD)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

Pultdächer (PD)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist für die Richtung der Dachneigung maßgebend und gilt nur für die Hauptbaukörper.
(Pfeilrichtung von First- zur Traufhöhe)

- 1.6 **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. Ausführung gemäss Ziffer 2.1.3 + 4.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen.
- 1.7. -----
- 1.8. **Versorgungsflächen**
§ 9 (1) 12 BauGB
Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil
- 1.9. **Öffentliche Grünflächen**
§ 9 (1) 15 BauGB
Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil
- 1.10. **Leitungsrechte**
§ 9 (1) 21 BauGB
Siehe Eintragungen und Einschriebe im zeichnerischen Teil

Lr 1: Leitungsrecht zugunsten der EVS
zur Führung und Unterhaltung der 220 KV- Leitung
(Anlage 306)

Lr 2: Leitungsrecht zugunsten der EVS
zur Führung und Unterhaltung der 220 KV- Leitung
(Anlage 331)
Eine Bebauung kann erst nach Abbau der
Leitungsanlage erfolgen.

Lr 3: Leitungsrecht zugunsten der GVS
zur Führung und Unterhaltung der Erdgashochdruck-
leitung und Telekommunikationskabel
- 1.11 **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.
- 1.12. **Pflanzgebote**
§ 9 (1) 25a BauGB vergl. auch Ziff.2.4
Im Plangebiet sind entsprechend dem schematischen Planeintrag Einzelbäume zu pflanzen. Es sind nur einheimische Laubhölzer und Obstbäume zulässig. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen 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, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Buche, Esche, Liguster, Heckenkirsche, Vogelkirsche, Schlehe, Traubeneiche, Wildrose, Holunder, Mehlsbeere, Vogelbeere, Winterlinde, Ulme, Schneeball.
Pro Baugrundstück ist " je angefangene 2 ar " mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter 1.13. genannten Bäume sind hierauf anzurechnen. Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eiben (*Taxus paccata*).

- | | |
|--|--|
| 1.13. 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. |
| 1.14 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB | Renaturierung des Mittelgrabens (Talbach)
entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil |
| 1.15 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 überflutungsgefährdet.
(Hochwasserstand Mai 1978: 264,72 m ü. NN)
Vergleiche Hinweise Ziffer III 3. 10 |

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1. **Dachform und Dachgestaltung** § 74 (1) 1 LBO

- | | | |
|--|------|--|
| 2.1.1 Dachform, -neigung und -deckung | WA 1 | Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil sind nur symmetrische Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30°- 35° zulässig. Bei Vorbauten sind Pult-und Flachdächer zugelassen. Zulässig sind Ziegel- und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun. |
| | WA 2 | Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 5° zulässig. Bei Vorbauten sind Pultdächer zugelassen. |
| | WA 3 | Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° zulässig. Bei Vorbauten sind auch Flachdächer zugelassen. Zulässig sind graue-hellgraue Metall-u. Faserzementeindeckungen, sowie begrünte Dächer. |
| | MI | Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 5° und einer mHB 6, sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5°-10° und einer mHB 7 zulässig. Die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil. Die Richtung der Dachneigung ist gemäss Planeintrag einzuhalten. Zulässig sind graue-hellgraue Metall-u. Faserzementeindeckungen. |

GEE Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 5° und einer mHB 6 sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5°-10° 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 graue-hellgraue Metall-u. Faserzementeindeckungen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.
Ausnahmen:

Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule und Schrägverglasungen sind zugelassen. Flachdächer unter 20 qm Fläche, sowie notwendige Belichtungs- 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 Dachaufbauten 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 Gebäudetiefe (gestaffeltes Geschoss) gegenüber den darunterliegenden Geschossen abzusetzen.

- 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte** Im WA 1 Dachaufbauten nur als Schleppegauben mit einer Gesamtlänge von max. 50% der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben und zur Giebelseite wird jeweils mindestens 1,0 m betragen. Die Oberkante der Dachgauben muß vertikal gemessen mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im WA 2+3 nicht zulässig. Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
- 2.1.3 Garagen** Es sind Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer die nicht als Terrasse genutzt werden sind zu begrünen.
- 2.1.4 Überdachte Stellplätze** Es sind nur begrünte Flachdächer zugelassen. Die Gebäudehöhe darf ab Fussbodenhöhe max. 3,0 m betragen.
- 2.2. 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 Dachaufbauten sind aus Metallverkleidungen zulässig.
- 2.3. 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.
- 2.4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) 3 LBO** Im GEE sind Stellplätze, Hof- und Verkehrsflächen dicht zu befestigen und über den Mischkanal zu entwässern. Im WA und MI sind Garagenvorflächen (Stauraum) und offene Stellplätze mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen. Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen /

Abgrabungen abzuböschten, bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen.

2.5. -----

2.6. -----

2.7. **Einfriedungen**
§ 74 (1) 3 LBO

Im WA sind entlang den öffentlichen Flächen und zum Außenbereich Einfriedungen nur als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis max. 0,80 m Höhe und mit einem Grenzabstand von mind. 0,50 m zulässig. Mauern sind nicht zugelassen.

2.8. **Ordnungswidrigkeiten**
§ 75 LBO

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

III. Hinweise

- 3.1. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten: Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. Bei Gründungen im Grundwasser, die eine Wasserhaltung erforderlich machen, ist ein Wasserrechtsverfahren zur vorübergehenden Grundwasserabsenkung einzureichen. Siehe auch Ziffer III. 3.10.
- 3.5. Das Baugebiet liegt in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten WSG Wendlingen-Wert.
- 3.6. Gemäss dem geologischen Gutachten des Institutes für Hydrologie und Umweltgeologie BWU vom 03.02.1999 ist im Bereich von Flst. 1222, 1223, 1224- Ecke Bach- und Seestrasse- bei Gründungen von Bauwerken mit Auffüllungen der ehemaligen Kiesgrube zu rechnen. Die vorgefundenen 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, Rammschotterpfeiler) die Gründung auf tragfähigen, natürlichen Untergrund erfolgen. Eine wasserundurchlässige Ausführung der Untergeschosse ist erforderlich.
Soll verunreinigter Aushub im Zuge von Bauarbeiten entsorgt werden, ist die Belastungskategorie durch einen Gutachter festzustellen. der Aushub ist entsprechend der Belastungsklasse zu lagern und auf einer hierfür zugelassenen Deponie oder einem anderen zugelassen Entsorgungsweg zu beseitigen.
- 3.6.1 Grundsätzlich wird empfohlen für Baumassnahmen im Planbereich ein objektbezogenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

- 3.7. 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 „Falkenhof“ befindet.

- 3.7.1 Das Baugebiet wird durch Lärmbelastungen beeinträchtigt, so daß die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung überschritten werden. Deshalb wird im Bebauungsplangebiet empfohlen, bei Bebauungen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) zu treffen und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) zu ergreifen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus stadtgestalterischen 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 Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite oder der Einbau von Schallschutzfenstern.

Desweiteren wird auf das Gutachten vom TÜV Stuttgart vom 05.08.1998 verwiesen.

Zur Minimierung des vom Tennisplatz ausgehenden Sportlärmes ist entlang der Seerosenstrasse eine Lärmschutzwand gemäss § 9 (1) 24 BauGB vorgesehen. Die Gestaltung dieser Wand erfolgt in Absprache mit den Schallschutzexperten des TÜV Stuttgart.

Entlang der westlichen Bebauung im Bereich Gassenäcker wurde dem derzeitigen Betriebsinhaber des Falkenhofes durch Bescheinigung der Gemeindeverwaltung die Errichtung einer ca. 2,50 m - 3,00 m hohen Wand zugesagt. Diese soll im Zuge der Erschliessungsmassnahmen realisiert werden.

- 3.8. Für den Bereich des Lr 3 wird auf die geltenden GVS-Auflagen und Technische Bedingungen hingewiesen.

- 3.9. Bodenschutz:

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, 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 Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Mutter- und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmass zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorige Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder erwartet angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Mass zu beschränken, Oberflächenbefestigungen 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. 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 (Erdaushubbörse) 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, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch 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 humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz von Vernässung 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 (Mulden, Baugrube, Arbeitsraum u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Receycling).
 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 (Erstaussaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
- 3.10. Das Baugebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich. Die Hochwasserschutzmassnahmen entlang des Neckars sind aufgrund ihrer Kronenhöhe und Standsicherheit nur in der Lage , die geplanten Baugebiete 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 Baugebiet ca. 264,70 m ü. NN. Bei selteneren, d.h. noch extremeren Hochwasserereignissen mit höheren, jederzeit möglichen Pegelständen, muss mit einem Versagen der Schutzfunktion infolge Dammüberströmung oder – bruch und mit einer Überflutung des angrenzenden Geländes zumindest in den Ausmassen von 1978 gerechnet werden. Besonders gefährdete Bereiche sind im Bebauungsplan dargestellt.
- In jüngster Vergangenheit gab es mehrere Beispiele für ein solches Hochwasserszenario, wenn die Leistungsgrenze von Hochwasserschutzanlagen 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 Bauwerksverformungen ihre Schutzwirkung nicht verlieren.
 - Die Auftriebssicherheit der Gebäude muss nachgewiesen werden. Dabei sind auch Bauzustände zu berücksichtigen. Ggf. ist eine planmässige Flutung tieferliegender Räume vorzusehen.
 - Neben der Auftriebssicherheit 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 Bauwerksöffnungen (Fenster, Türen, etc.) in Gebäudeteilen, die tiefer als 265,20 m ü. NN liegen sind geeignete Vorrichtungen gegen das Eindringen von Wasser vorzuhalten.

- Kellergeschosse sollten mit Pumpensumpf versehen werden.
- In Überschwemmungsgebieten ist nicht die Rückstauenebene des Kanalnetzes (i.d.R. Strassenoberkante) entscheidend. Rückstausicherungen sind unbedingt erforderlich und auf den Hochwasserspiegel (265,00 m ü. NN) auszulegen. Rückstausicherungen und Hebeanlagen müssen regelmässig gewartet werden.
- Für 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 nachhaltigen 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. Anderenfalls ist der Tank zusammen mit allen Anschlüssen und Öffnungen (Öleinfüllstutzen, Belüftung) 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 aufsteigende Feuchtigkeit geschützt werden.
- Um Hochwasserschäden zu begrenzen sind wasserbeständige bzw. –unempfindliche Baustoffe zu verwenden.

3.11. Zur Deckung des Trink- und Löschwasserbedarfs wird ein neuer Hochbehälter gebaut, der die derzeit genutzten Hochbehälter der Gemeinde Unterensingen ersetzt. Der geplante Baubeginn ist im Frühjahr 2000, Fertigstellung im Frühjahr 2001. Die Niederzone erhält im Zuge dieser Massnahme eine zentrale Druckmindereranlage. In der Hochzone müssen alle Hausinstallationen wegen des hohen Wasserdruckes mit Druckminderern ausgestattet werden.

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das „Neue Höhen-System“.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.