

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Soweit in den Gewerbegebieten in der Nutzungsschablone der Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauNVO gegeben wird, sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

1.2.3 Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) ist um 80 % der Flächen von Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)

1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), in den Flächen für Gemeinbedarf und im Mischgebiet (MI) sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe auch Nr. 2.1.5).

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), in den Flächen für Gemeinbedarf und im Mischgebiet (MI) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur als offene Stellplätze im unmittelbaren Anschluß an die Verkehrsfläche zulässig. Die Größe eines Stellplatzes darf 3,0 m x 6,0 m nicht überschreiten (siehe auch Ziffer 2.5.2).

- 1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 1.4.1 Die im Plan dargestellten Sichtflächen sind von jeglicher Nutzung über 0,60 m Höhe, von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen, freizuhalten.  
Dies betrifft u.a. Einfriedigungen, Bepflanzungen und das Abstellen von Fahrzeugen.
- 1.5 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Flächen für Gemeinbedarf dürfen die Baugrundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m (ohne Ausrundung gemessen) erhalten.
- 1.5.2 Im Gewerbegebiet (GE) und im Mischgebiet (MI) dürfen die Baugrundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils höchstens zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite von je 8,0 m (ohne Ausrundung gemessen) erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe es erfordern.
- 1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.6.1 Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Gewerbegebiet (GE) wird entsprechend den Darstellungen im Plan ein Lärmschutzwall aufgeschüttet.
- 1.6.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen sind die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) östlich der Straße A auf der zum Gewerbegebiet (GE) weisenden Seite oberhalb der Kronenhöhe des Lärmschutzwalls mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen. Außerdem sind die Dachgeschosse lärmgedämmt auszuführen.  
(Siehe Ergänzungsgutachten 85/1022 zum Schallschutzgutachten 81/1026, Ingenieurbüro Engel).  
Gebäude in den Flächen für Gemeinbedarf sind, auf der zum Gewerbegebiet weisenden Seite, ebenfalls mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen.

## 1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1 Die mit flächenhaftem Pflanzgebot 1 (pfg<sub>1</sub>) belegte Fläche (Lärmschutzwand) ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

1.7.2 Die mit flächenhaftem Pflanzgebot 2 (pfg<sub>2</sub>) belegten Flächen sind zu mindestens 60 % der Flächen als Grünflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

1.7.3 Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume werden durch die Gemeinde bepflanzt.

## 1.8 Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.8.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind vom Anlieger zu dulden. Das Neigungsverhältnis der geplanten Böschungen ist 1 : 1,5.

Entlang den Verkehrsflächen werden in den angrenzenden Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 20 cm und in einer Tiefe von 40 cm erforderlich. Diese sind vom Anlieger zu dulden.

## 1.9 Höhenlage von Gebäuden

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzten Untergeschoßfußbodenhöhen (UH) sind Mindesthöhen, die nicht unterschritten werden dürfen. Sie werden wie folgt festgelegt:

1.9.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), in den Flächen für Gemeinbedarf und im Mischgebiet (MI):

siehe Einschrieb im Plan

1.9.2 Im Gewerbegebiet (GE):

UH = 2,3 m unter der Fahrbahnhöhe der Kelterstraße.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Satteldächer bzw. versetzten Pultdächer (vPD) mit einer Neigung von  $35^{\circ}$  -  $42^{\circ}$  auszuführen.

Bei versetzten Pultdächern (vPD) ist ein Versatz von maximal 1,50 m zulässig.

2.1.2 Im Mischgebiet (MI) und in den Flächen für Gemeinbedarf sind die Satteldächer mit einer Neigung von  $30^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  auszuführen.

2.1.3 Für die Dächer im allgemeinen Wohngebiet (WA), in den Flächen für Gemeinbedarf und im Mischgebiet (MI) gilt:

- Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur rote Ziegel zulässig.

- Auf geneigten Dächern dürfen Aufbauten und Einschnitte insgesamt nicht länger als  $1/3$  der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein.  
Auf der gleichen Dachseite sind nur Aufbauten oder nur Einschnitte zulässig.

- Dachaufbauten dürfen -gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Dachtraufe der Dachaufbauten- nicht höher als 1,20 m sein.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.1.4 Für die Dächer im Gewerbegebiet (GE) gilt:

- Satteldächer sind mit einer Neigung von  $10^{\circ}$  -  $20^{\circ}$  auszuführen.

2.1.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind oberirdische Garagen nur als Teile der Wohngebäude unter dem gleichen Dach oder einem abgeschleppten Dachvorsprung zulässig.

2.1.6 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), in den Flächen für Gemeinbedarf und im Mischgebiet (MI) ist die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit glänzenden und glasierten Oberflächen unzulässig.

### 2.2 Werbeanlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

2.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), in den Flächen für Gemeinbedarf und im Mischgebiet (MI) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Dachfläche zulässig.

## 2.3 Antennen

(§ 73 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig. Parabolantennen dürfen nicht auf Dachflächen errichtet werden.

## 2.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 2.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## 2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 2.5.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, sowie Flächen über unterirdischen Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.5.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Flächen für Gemeinbedarf dürfen die Zufahrten zu Garagen und die Stauräume vor Garagen nur in Garagenbreite, höchstens jedoch bis 6,0 m Breite hergestellt werden.
- Jeweils mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit ist als Garagenplatz oder als offener Stellplatz mit wasserundurchlässiger Deckschicht herzustellen. Jeder weitere Stellplatz ist mit wasserdurchlässigem Belag (Rasengittersteine, Pflasterrasen o.ä.) anzulegen und zu begrünen.
- 2.5.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig.
- 2.5.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Sichtblenden zum Schutz gegen seitlichen Einblick in Wohnterrassen nur aus Holz bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge bis zu 5,0 m zulässig.

## 2.6 Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- 2.6.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die durch Planeinschrieb festgesetzten Traufhöhen (TH) Maximalhöhen, die auf mindestens  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschritten werden dürfen. Sie werden am Hausgrund gemessen als Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.6.2 Im Mischgebiet (MI), in den Flächen für Gemeinbedarf und im Gewerbegebiet (GE) südlich der Kanalstraße darf die Gebäudehöhe -gemessen vom festgelegten Gelände bis zur Dachoberkante- 9,0 m nicht überschreiten. Technische Aufbauten bleiben dabei unberücksichtigt.
- 2.6.3 Im Gewerbegebiet (GE) nördlich der Kanalstraße darf die Gebäudehöhe -gemessen an der Dachoberkante- maximal 273,50 m über Normalnull betragen. Technische Aufbauten bleiben dabei unberücksichtigt.

## 2.7 Höchstgrenzen von Gebäudetiefen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

- 2.7.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximale Gebäudetiefe auf 12,0 m festgesetzt.

## 2.8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 74 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

### 3. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Auchtert" und unterliegt der Rechtsverordnung des Landratsamts Esslingen vom 3.11.1975 und der VLWF vom 30.6.1966 (Ges.Bl. S. 134) des Innenministeriums.

Außerdem liegt das Plangebiet in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III (weitere Schutzzone) für das Wasserschutzgebiet "Wert" der Stadt Wendlingen.

### 4. Hinweise

- 4.1 Im gesamten Plangebiet besteht die Gefahr von Überflutung (früheres Hochwassergebiet) und kurzzeitiger Überlastung des Entwässerungsnetzes bei Stark-Regenfällen. Aufenthaltsräume in den Untergeschossen, die dem Wohnen und Schlafen dienen, sind aus diesem Grunde nicht möglich.
- 4.2 Im gesamten Plangebiet besteht Rückstaugefahr aus der öffentlichen Kanalisation. Aborte mit Wasserspülungen, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken und dergleichen, die unterhalb der Straßenoberfläche an der Anschlußstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstau-ebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherren auf eigene Kosten gegen Rückstau gesichert werden, er hat ebenfalls für rückstausicheren Abfluß zu sorgen (Einbau einer Hebeanlage).
- 4.3 Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist im gesamten Plangebiet die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unzulässig.
- 4.4 In Teilen des Plangebietes besteht aufgrund der Höhenverhältnisse die Möglichkeit, daß Hausanschlußleitungen nicht oder nur geringfügig unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Es obliegt hier dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherren, für frostsichere Überdeckung und gegebenenfalls für schadlose Befahrbarkeit der Hausanschlüsse zu sorgen.

5. Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für die rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

"Austraße - Neckarstraße", "Obere Au",  
"Austraße - Nürtinger Straße",

jeweils in Teilbereichen.

6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 22.2.1988 (GBl. S. 55).
- Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) in der Fassung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß ( § 2 Abs.1 BauGB ) am... 12.4.1988  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
( § 2 Abs.1 BauGB ) am... 20.4.1988  
Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs.1 BauGB ) am... 30.10.1987  
Entwurf öffentlich ausgelegt ( § 3 Abs.2 BauGB ) vom 26.3.1990 bis 26.4.1990  
Satzungsbeschuß des Gemeinderats ( § 10 BauGB ) am... 22.5.1990  
Anzeige ( § 11 BauGB ) an das Landratsamt  
mit Schreiben vom... 11.6.1990

Verletzung von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Ausgefertigt: Unterensingen, den... 10.10.1990



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

In Kraft getreten ( § 12 BauGB ) durch Bekanntmachung  
im Mitteilungsblatt der Gemeinde Unterensingen am... 17.10.90