

Gemeinderatsvorlage

TOP 13

öffentlicher Teil

Gemeinderatssitzung am 23.07.2019

Az.: 022.31 -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB "Spessgert-Steinle II - 3. Änderung Flurstück 500/2"

Vorberatung/Frühere Beratung: GR-Sitzung vom ____ - ____, § ____ - __ öff./nöff.

Auf die Beratungen in der Sitzung vom 17.4.2018 (TOP1 nichtöffentlich), vom 23.7.2018 (TOP 11, öffentlich), vom 6.11.2018 (TOP 3, nichtöffentlich), vom 17.12.2018 (TOP 5 öffentlich und vom 22.1.2019 TOP 6, öffentlich wird verwiesen.

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 22.1.2019 wurde beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes weiterzuführen. Der Bebauungsplan sollte überarbeitet werden und für das Grundstück, Flst. 500/2 nur eine eingeschossige Bebaubarkeit, ein max. Baufenster von 11,00 Metern x 6,50 Metern sowie eine um 2,00 Meter nach Norden verschobene südliche Baugrenze sowie feste Terrassen- und Stellplatzflächen vorgeben.

Der überarbeitete Entwurf, die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der Hinweise des Landratsamtes sowie die Befassung mit den Einsprüchen der Anlieger liegt in der Anlage bei.

Nachdem der Entwurf somit in seinen Grundzügen geändert worden ist, ist es notwendig, den Bebauungsplan nochmals auszulegen und das Landratsamt nochmals zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen / Haushaltsplan (Investitionskosten / Folgekosten):

Keine, da die Bebauungsplankosten von den Antragstellern übernommen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Änderungsentwurf vom 23.7.2019 wird gebilligt, nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt (§ 4 a Abs.4 BauGB)
2. Das Landratsamt Esslingen wird als Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt.

Landkreis: Esslingen
Gemeinde: Unterensingen
Gemarkung: Unterensingen

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Speßgert-Steinle II -3.Änderung Steinbruchstraße 5/1 – Flurstück Nr. 500/2“

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum.
Durch die Nachverdichtung möchte man dringend benötigten Wohnraum schaffen.

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Steinbruchstraße.
Auf dem Flurstück 500/2 möchten die Eigentümer ein Wohnhaus errichten.
Die anschließenden Grundstücke sind mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

1.2 Flächennutzungsplan

Im vorbereitenden Bauleitplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

1.3 Bestand

Der bisher geltende Bebauungsplan Speßgert-Steinle II aus dem Jahr 1971 setzt für den Geltungsbereich der Bebauungsaufstellung und für die Umgebung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

1.4 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) soll den Bau eines Wohnhauses mit 11 m x 6,5 m ermöglichen.

Da es sich um einen Plan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20000 qm handelt, wird das Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Auf der westlichen Seite der Stichstraße Flurstück 510 ist eine ähnliche Struktur vorhanden. Am Ende der Stichstraße befindet sich bereits ein Wohnhaus.

1.5 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen:

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird bereits ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil sie zu erheblichen Störungen in der umgebend vorhandenen Wohnnutzung führen würden.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird die seitherige bzw. eine niedrigere Festlegung übernommen:

1 Vollgeschoß, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,4, Satteldach mit einer Dachneigung von 28-30 Grad. Terrassen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den eigens dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Über das Straßenflurstück 510 ist die Zufahrt (Erschließung) gesichert.

1.6 Naturschutz

Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Der Hüttenabriss darf nur im Zeitraum zwischen 01. November und 28. Februar erfolgen. Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

Naturschutzfachlichen Belange: Die geplante Nachverdichtung entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die beabsichtigte Nachverdichtung werden Anstrengungen zur Verringerung von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich unterstützt. Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Es wird empfohlen, gebietsheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Es ist vorgesehen, das Schmutz- und Regenwasser an die bestehende Entsorgungsleitung in der Flügelstraße anzuschließen. Der Anschluss erfolgt über das Flurstück 524/2 (Flügelstraße 26) und soll durch eine Baulast sowie durch ein Leitungsrecht bau- und privatrechtlich gesichert werden.

Versorgung

Die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation) können westlich des Gebäudes Flügelstraße 26 auf dem Flurstück 524/2 verlegt werden. Sie sollen durch eine Baulast sowie durch ein Leitungsrecht bau- und privatrechtlich gesichert werden.

Unterensingen, den 22.07.2019
Bürgermeister Sieghart Friz

Gemeinde Unterensingen

Bebauungsplanänderung Spessgert-Steinle II-3.Änderung

Anregung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Nachbarn

Schreiben vom 22.10.2018 Rechtsanwältin Verena Rösner

In den Schreiben von Erika Gebhard vom 16.10.2018 und dem Schreiben von Anita Kämpf und Michael Ludwig vom 16.10.2018 werden die gleichen Sachverhalte, wie in dem Schreiben vom 22.10.2018 der Rechtsanwältin Verena Rösner im Auftrag der o.g. Nachbarn aufgeführt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Text: A Sachverhalt

Text: A. 1.

Nach dem Baugesetzbuch muss ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Anregung, einen Bebauungsplan auszustellen, kann von verschiedenen Seiten erfolgen: durch den Gemeinderat oder die Gemeindeverwaltung. Die Initiative zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann auch von Bürgern kommen. Selbstverständlich können auch ehemalige Gemeinderäte eine entsprechende Anregung geben.

Da es einen hohen Bedarf an Wohnraum gibt und nicht zusätzlich Flächen im Außenbereich dafür genutzt werden sollen, ist eine Verdichtung im Innenbereich anzustreben.

Nach derzeitigem Baurecht besteht die Möglichkeit ca. 50 % der Grundfläche mit Garagen zu bebauen (Grenzbebauung max. 9 m pro Nachbargrenze, Summe max. 15m, Sonst muß ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden). Außer dem hohen Bedarf an Wohnflächen gibt es auch einen hohen Bedarf an Garagen und Stellplätzen. Da bei der geänderten Bebauungsmöglichkeit nicht mehr Flächen bebaut werden können, wird auch bei einer Bebauungsplanänderung nicht mehr Grünfläche verbraucht. Bei einer Bebauung mit mehreren Garagen würde der Verkehr der Zu- und Abfahrten viel größer werden.

Bei einer Bebauungsplanänderung sind in die Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden.

Text: A. 2. Text: B. 1. Text: B. 2.

Hangstabilität

Es gibt keine Hinweise auf vorhandene Instabilitäten. Auf dem westlichen Nachbarflurstück 500/6 stehen vergleichbare Bodenverhältnisse an. Dort

wurde im Oktober 2015 ein neues Wohngebäude errichtet. Es wurde kein Baugrundgutachten erstellt. Es wurde mit einem normalen Streifenfundament gegründet.

Da bezüglich der Gründung Bedenken geäußert wurden und laut Geologischer Karte zwischen Nürtinger Straße und Hangweg Knollenmergel (km5) auftritt, muss im Rahmen des Baugesuchs ein Baugrundgutachten erstellt werden.

Text: A. 3.

Nach der LBO BW müssen nachbarschützende Abstandsflächen eingehalten werden. Der Grund für Abstandsflächen sind ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und der Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden. Die Gebäudehöhe wird nicht mehr als 6,25 m erreichen. Damit ist die Abstandsfläche 2,50 m tief ($6,25 \times 0,4 = 2,50$). Ein Nachbar eines Bauvorhabens, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich nicht mehr verlangen als den Schutz des Abstandsflächenrechts. Höhenfestlegungen werden in den Bebauungsplan zusätzlich eingebracht. (Fußbodenhöhe Wohnhaus und Garage, sowie Gebäudehöhe). Der Gemeinderat hat eine weitere Reduzierung des Baufensters und der Geschossflächenzahl am 22.01.2019 beschlossen. Damit ergibt sich auch eine wesentlich geringere bauliche Nutzung des Grundstückes als bei den umliegenden Grundstücken. Im Vergleich zur derzeit möglichen Garagenbebauung kommt es mit dieser Umplanung zu einem wesentlichen geringeren Eingriff für die Nachbarn.

Text: B. 3.

Im Bebauungsplan wird der räumliche Geltungsbereich §9 (7) BauGB festgelegt. Es gibt keine flächenmäßige Beschränkungen des räumlichen Geltungsbereichs. Nicht selten sind von einer Bebauungsplanänderung wenige Flurstücke oder auch nur ein einzelnes Flurstück betroffen.

Die geplante Wohnbebauung nimmt die bestehende bauliche Umgebung also Festlegungen über Art und Maß der baulichen Nutzung auf. Da es sich bei der Grundflächenzahl um eine relative Zahl handelt, darf das Gebäude bei einem kleinen Grundstück auch nur entspricht der berechneten Grundfläche klein sein. Das Flurstück 524/3 Flügelstraße 28 ist kleiner als das Flurstück 500/2. Auch das Verhältnis Grundstücksfläche zur Grundfläche des Gebäudes ist deutlich größer als beim Flurstück 500/2.

Flurstück 500/2 MGF= 220 qm, Grundfläche mit 88 qm möglich durch Grundflächenzahl 0,4

Flurstück 524/3 MGF= 208 qm, ber. Grundfläche 115 qm → GRZ = 0,55

D.h. auf einer kleineren Fläche steht ein größeres Gebäude.

Text: B. 4.

Am 23.07.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Am 12.09.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss im Gemeindeblatt bekanntgemacht.

Am 23.07.2018 wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

Am 12.09.2018 wurde der Auslegungsbeschluss im Gemeindeblatt bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 20.09.2018 bis 22.10.2018 öffentlich im Rathaus Unterensingen aus. Es wurden alle gesetzlichen geforderten Schritte eingehalten.

Text: B. 5.

Die Abwägung wird erst nach der Auslegung vorgenommen und wenn die Zeit für das Einbringen für Anregungen und Bedenken abgelaufen ist. Die Abwägung wird hiermit vorgenommen.

Aufgestellt: Wendlingen, 22.07.2019

Geoinformatik Keuerleber GmbH

Gemeinde Unterensingen

Bebauungsplanänderung Spessgert-Steinle II-3. Änderung

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.08.2018 und der Frist von einem Monat gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange: Landratsamt Esslingen

Schreiben vom 26.10.2018

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz WBA

Text: I. 1. a. Kenntnisnahme

Text: I. 1. b. eine entsprechende Festsetzung wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen: Retentionszisternen: Auf dem Baugrundstück ist zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers eine Retentionszisterne mit gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal herzustellen. Für die Rückhaltung ist ein Volumen von 30 l/m² versiegelter Fläche vorzusehen. Die Drosselabflussspende ist auf 10 l/s * ha auszulegen.

Text: I. 2. Kenntnisnahme

Text: I. 3. Berücksichtigung: Die Wasserschutzzone wurde im Lageplan des Bebauungsplanes nachrichtlich ergänzt

Berücksichtigung: Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen

II. Naturschutz

Text: II. Berücksichtigung: Unter Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes werden diese Angaben aufgenommen. Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Der Hüttenabriss darf nur im Zeitraum zwischen 01. November und 28. Februar erfolgen. Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Die Begründung wird um eine Abhandlung zu den naturschutzfachlichen Belangen ergänzt. Die geplante Nachverdichtung entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die beabsichtigte Nachverdichtung werden Anstrengungen zur Verringerung von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich unterstützt. Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen.

- III. Gewerbeaufsichtsamt – keine Anregungen oder Bedenken
- IV. Gesundheitsamt

Text: IV. Altlasten Berücksichtigung: Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen

- V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Text: V. Berücksichtigung: Der Lageplan wird ergänzt

- VI. Straßenverkehrsamt

Text: VI. Berücksichtigung: Der Lageplan wird ergänzt. Das Baufenster für Nebenanlagen ST/GA wird um 5 m zurückgesetzt. Die ersten 5 m werden dann nur für ST (Stellplatz) vorgesehen. Die Baugrenze wurde um 2 m nach Nordost verschoben. Auf der südwestlichen Seite ist eine Terrasse zulässig. Die nordwestliche Ecke der Terrasse muss befahrbar ausgeführt werden. Zwischen Terrasse und südwestlicher Flurstücksgrenze wird ein weiterer Stellplatz ausgewiesen. Dieser Stellplatz und die befahrbare Terrassenecke dienen als Wendemöglichkeit. Mit der Garage sind somit mindestens 3 Stellplätze vorgesehen.

- VII. Untere Baurechtsbehörde

Text: VII.1 wird aufgenommen

Text: VII.2 wird abgeändert: Baugrenzüberschreitungen sind nur mit Dachvorsprüngen bis 0,50 m zulässig.

Text: VII.3 wird aufgenommen: Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Speßgert – Steinle II“ rechtsverbindlich seit 03.09.1971, innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ungültig.

Aufgestellt: Wendlingen, 22.07.2019

Geoinformatik Keuerleber GmbH

Landkreis Esslingen
Gemeinde Unterensingen
Gemarkung Unterensingen



BEBAUUNGSPLAN der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB "Speßgert-Steinle II"
3. Änderung Steinbruchstraße 5/1 - Flurstück Nr. 500/2'

Satzung der Örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

Verfahrensvermerke

| | |
|--|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB | am 23.07.2018 |
| Bekanntmachung - § 2 (1) BauGB | am 12.09.2018 |
| Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB | am 23.07.2018 |
| Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB | am 12.09.2018 |
| Öffentliche Planauslage Beteiligung der Öffentlichkeit - § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - § 4 (2) BauGB | vom 20.09.2018 bis 22.10.2018 |
| Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB | am |
| In Kraft getreten - § 10 (3) BauGB | am |

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Speßgert – Steinle II“ rechtsverbindlich seit 03.09.1971, innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ungültig.

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Ausgefertigt:
Unterensingen, den 23.07.2019

Sieghart Friz
Bürgermeister
Gemeinde Unterensingen

Gefertigt:
Wendlingen, den 22.07.2019
Dipl.Ing. Jürgen Schlotz



Zollernstraße 4 73240 Wendlingen
Telefon: 0 70 24/ 9 20 45 - 0
info@keuerleber-vermessung.de

3.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es wird empfohlen, gebietsheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Dächer der Garagen sind zu begrünen.

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen.

Retentionszisternen: Auf dem Baugrundstück ist zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers eine Retentionszisterne mit gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal herzustellen. Für die Rückhaltung ist ein Volumen von 30 l/m² versiegelter Fläche vorzusehen. Die Drosselabflussspende ist auf 10 l/s * ha auszulegen. Geotechnik

Laut Geologischer Karte tritt zwischen Nürtinger Straße und Hangweg Knollenmergel auf. Im Rahmen des Baugesuchs muss ein Baugrundgutachten erstellt werden. Auf dem nord-westlichen Grundstücksbereich muß eine Wendemöglichkeit für PKWs gebaut werden.

5. Hinweise

Artenschutz

Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Der Hüttenabriss darf nur im Zeitraum zwischen 01. November und 28. Februar erfolgen. Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

Wasserschutzgebiet/ Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB (äußerer Bereich) des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für den Schachtbrunnen Auchtert der Gemeinde Unterensingen. Die Beschränkungen sowie die Verbote der Rechtsverordnung des LRA ES zum Schutz der Wasserfassung vom 3.11.1975 und 28.7.2006 sind zu beachten. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBW zu informieren.

Übersicht



n

475

ing

526
1

Whs
20

be

019

r GmbH

Whs
14

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 (3) des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S.1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 5.3.2010 (GBL Seite 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBL.Nr.5 S. 99)

2. Der genaue räumlich Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 (3) 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil sie zu erheblichen Störungen in der umgebend vorhandenen Wohnnutzung führen würden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO = 0,4

Geschoßflächenzahl § 16 (2) 2 BauNVO = 0,4

Zahl der Vollgeschoße § 16 (2) 3 BauNVO = 1

Höhe der baulichen Nutzung § 18 BauNVO TH max 4,65 m

Die maximale Traufhöhe TH. als Schnittpunkt zwischen Außenkante

Außenwand und der Oberkante Dachhaut ist gemessen über der

festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) § 9 (3) BauGB

Die im Lageplan eingetragene EFH und die Garagenfußbodenhöhe werden

festgelegt als die Höhe des Rohfußboden über NN.

Von der festgesetzten EFH/Garagenfußbodenhöhe darf +/- 30 cm abgewichen werden.

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

o offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO

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

Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Baugrenzenüberschreitungen sind nur mit Dachvorsprüngen bis 0,50 m zulässig.

3.5 Flächen für Terrassen § 9 (1) 2 BauGB

Terrassen sind nur auf der überbaubaren

Grundstücksfläche und den eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zeichenerklärung

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschoße |
|---------------------------|-------------------------|
| Grundflächenzahl max. | Geschoßflächenzahl max. |
| Dachform, Dachneigung | Bauweise |

WA Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO
 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

I Zahl der Vollgeschoße als Höchstwert § 20 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl als Höchstwert § 19 BauNVO

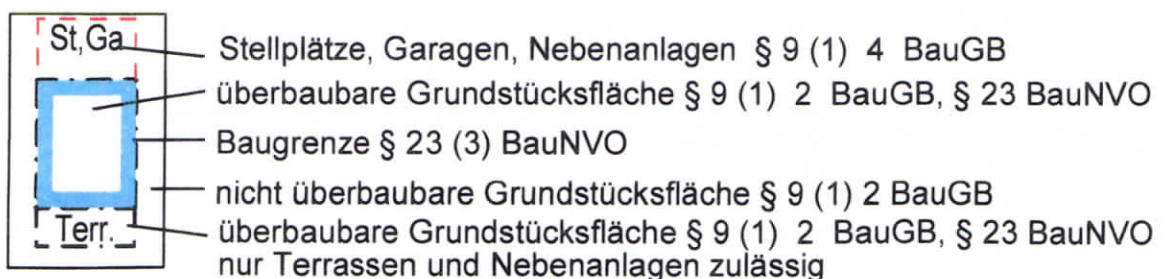
0,4 Geschoßflächenzahl als Höchstwert § 19 BauNVO

o Bauweise § 22 (2) BauNVO
 offene Bauweise

SD Äußere Gestaltung § 74 (1) 1 LBO
 Dachform - Satteldach

DN Dachneigung 28-30° - siehe Einschrieb

↔ Stellung der baulichen Anlagen §9 (1) 2 BauGB
 Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet

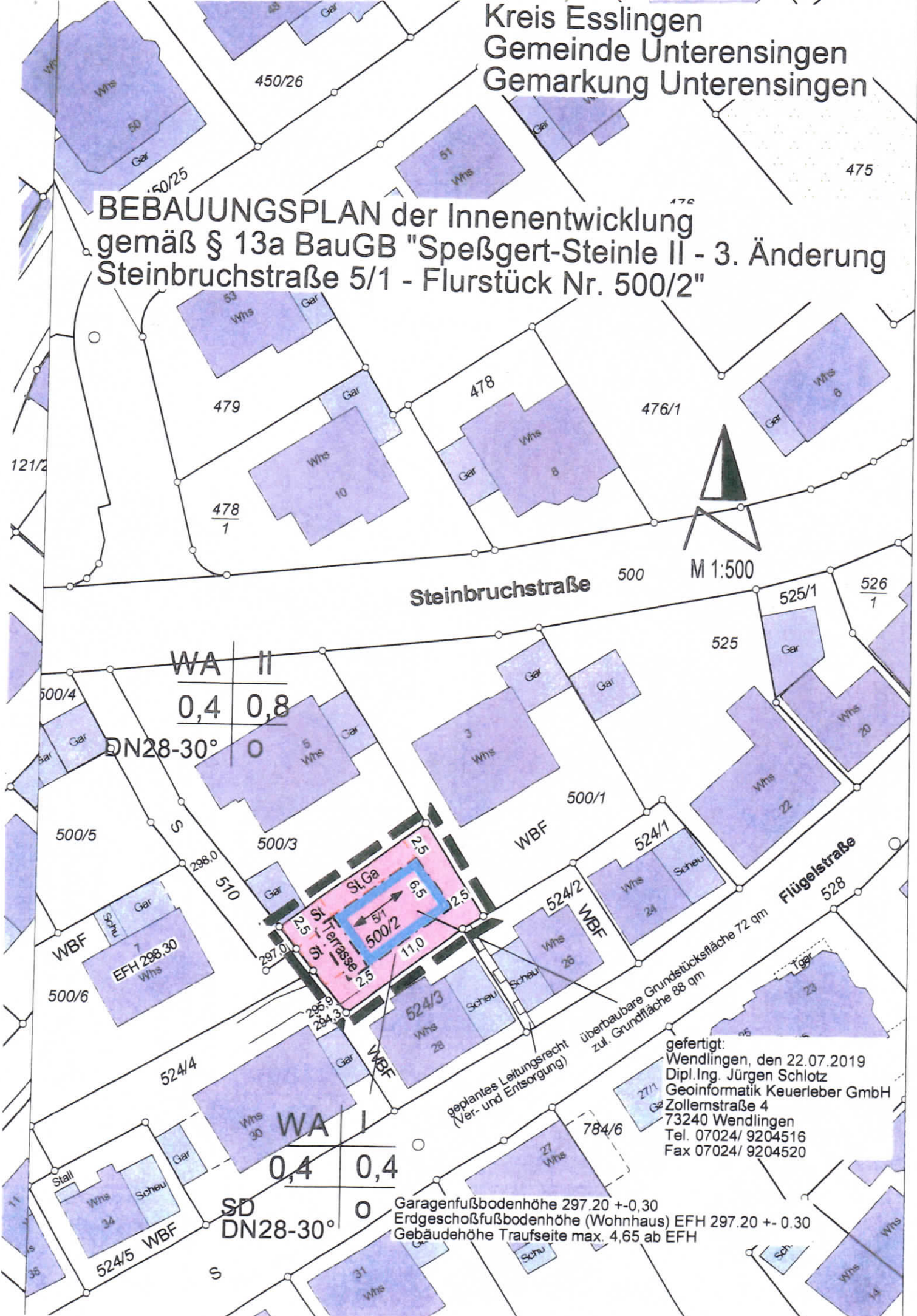


— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Änderung § 9 (7) BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 § 9 (7) BauGB

© Grundlage ALKIS - Stand 2017
 LGL Baden-Württemberg

BEBAUUNGSPLAN der Innenentwicklung
 gemäß § 13a BauGB "Speßgert-Steinle II - 3. Änderung
 Steinbruchstraße 5/1 - Flurstück Nr. 500/2"



WA II
 0,4 0,8

DN28-30°

WA I
 0,4 0,4
 SD
 DN28-30°

Garagenfußbodenhöhe 297.20 +0,30
 Erdgeschoßfußbodenhöhe (Wohnhaus) EFH 297.20 +- 0.30
 Gebäudehöhe Traufseite max. 4,65 ab EFH

gefertigt:
 Wendlingen, den 22.07.2019
 Dipl. Ing. Jürgen Schlotz
 Geoinformatik Keuerleber GmbH
 Zollerstraße 4
 73240 Wendlingen
 Tel. 07024/ 9204516
 Fax 07024/ 9204520

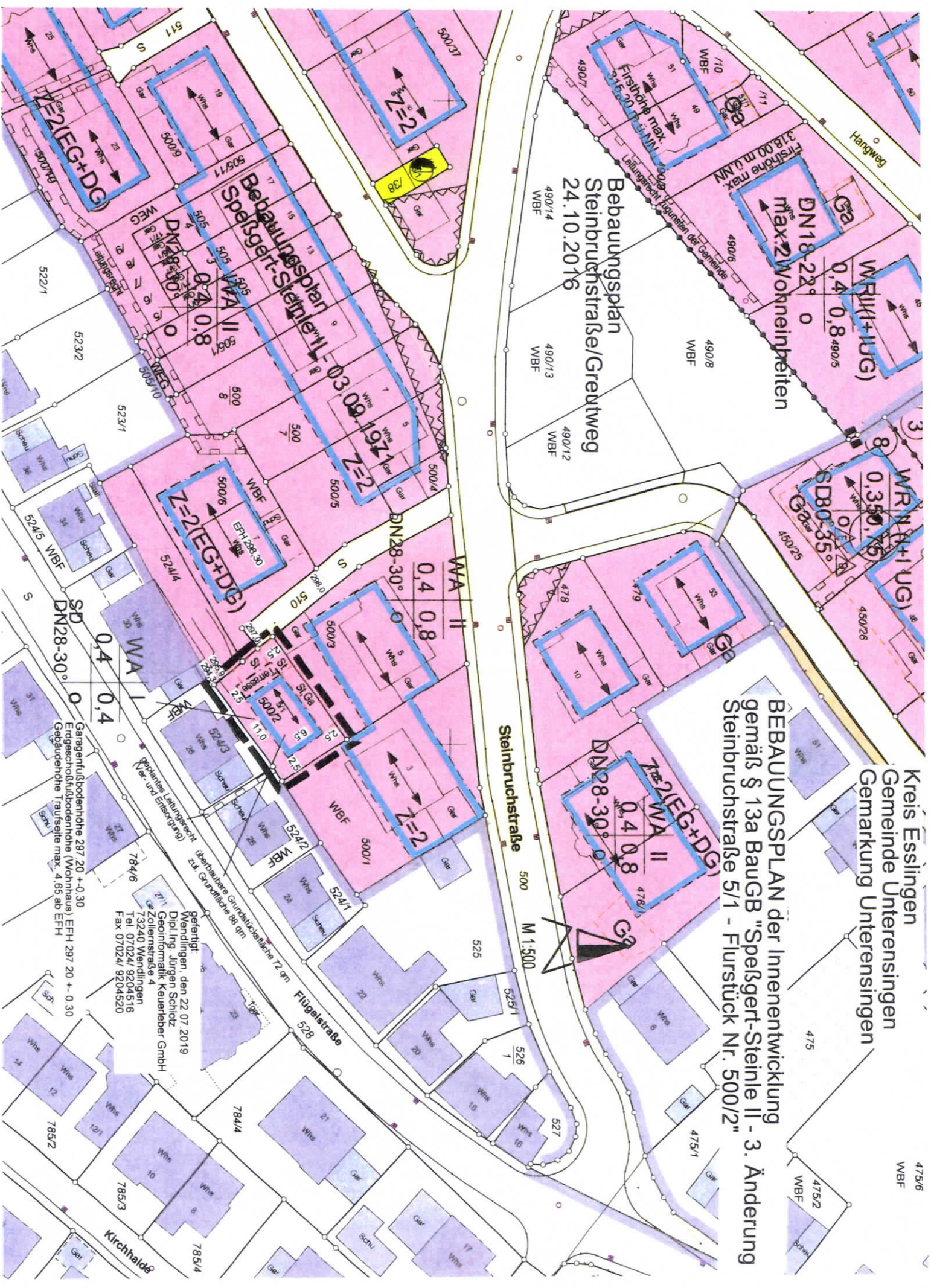
geplantes Leitungsrecht
 (Ver- und Entsorgung)

überbaubare Grundstücksfläche 72 qm
 zul. Grundfläche 88 qm

Kreis Esslingen
Gemeinde Unterenzingen
Gemarkung Unterenzingen

BEBAUUNGSPLAN der Innenentwicklung
gemäß § 13a BaUGB "Speßgert-Steinle II - 3. Änderung
Steinbruchstraße 5/1 - Flurstück Nr. 500/2"

Bebauungsplan
Steinbruchstraße/Greutweg
24.10.2016



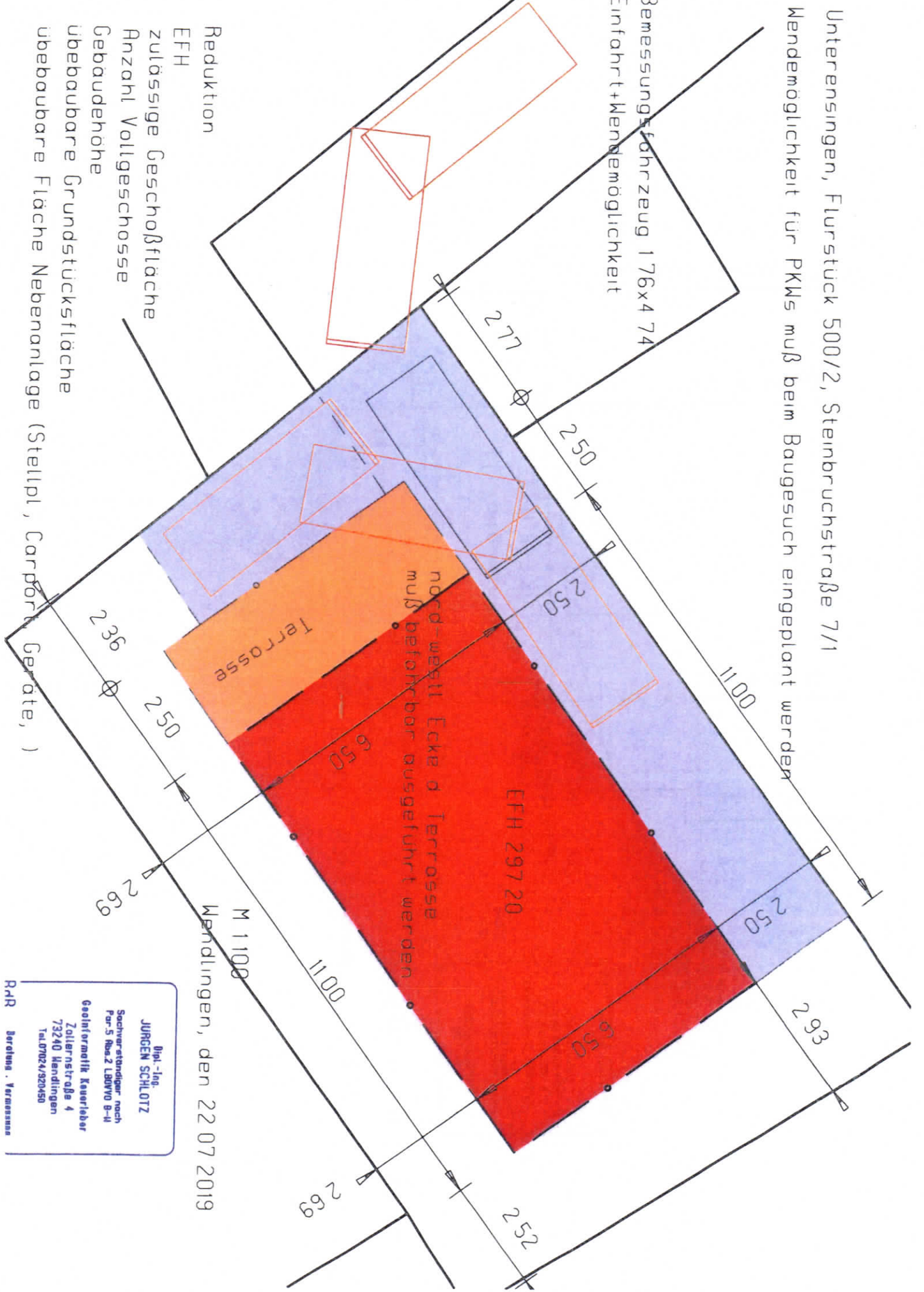
Geplantes Leitungsrecht
(er. und Erdbergung)
überdachte Grundstücksfläche 72,97m
zu Grundfläche 88,9m

Gefertigt:
Mendlingen, den 22.07.2019
Dipl.-Ing. Jürgen Schlotz
Geoinformatik Keulenleber GmbH
Zollenerstraße 4
73240 Wendlingen
Tel. 07024/ 9204516
Fax 07024/ 9204520

Garagentürsohdenhöhe 297,20 +/- 0,30
Erdgeschosstürsohdenhöhe (Wohnhaus) EFH 297,20 +/- 0,30
Gebäudehöhe Traufseite max. 4,65 ab EFH

Unterensingen, Flurstück 500/2, Steinbruchstraße 7/1
Wendemöglichkeit für PKWs muß beim Baugesuch eingeplant werden

Bewessungsfahrzeug 176x474
Einfahrt+Wendemöglichkeit



Reduktion
EFH

zulässige Geschößfläche
Anzahl Vollgeschosse

Gebäudehöhe

überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Fläche Nebenanlage (Stellpl, Carport, Geräte,)

M 1100
Wendlingen, den 22.07.2019

Dipl.-Ing.
JURGEN SCHLÖTZ
Sachverständiger nach
Par. 5 Abs. 2 LBO/VVO B-III
Geoinformatik-Kasselerber
Zollerstraße 4
73240 Wendlingen
Tel. 07142/4920450

RdR Beratung, Vermessung

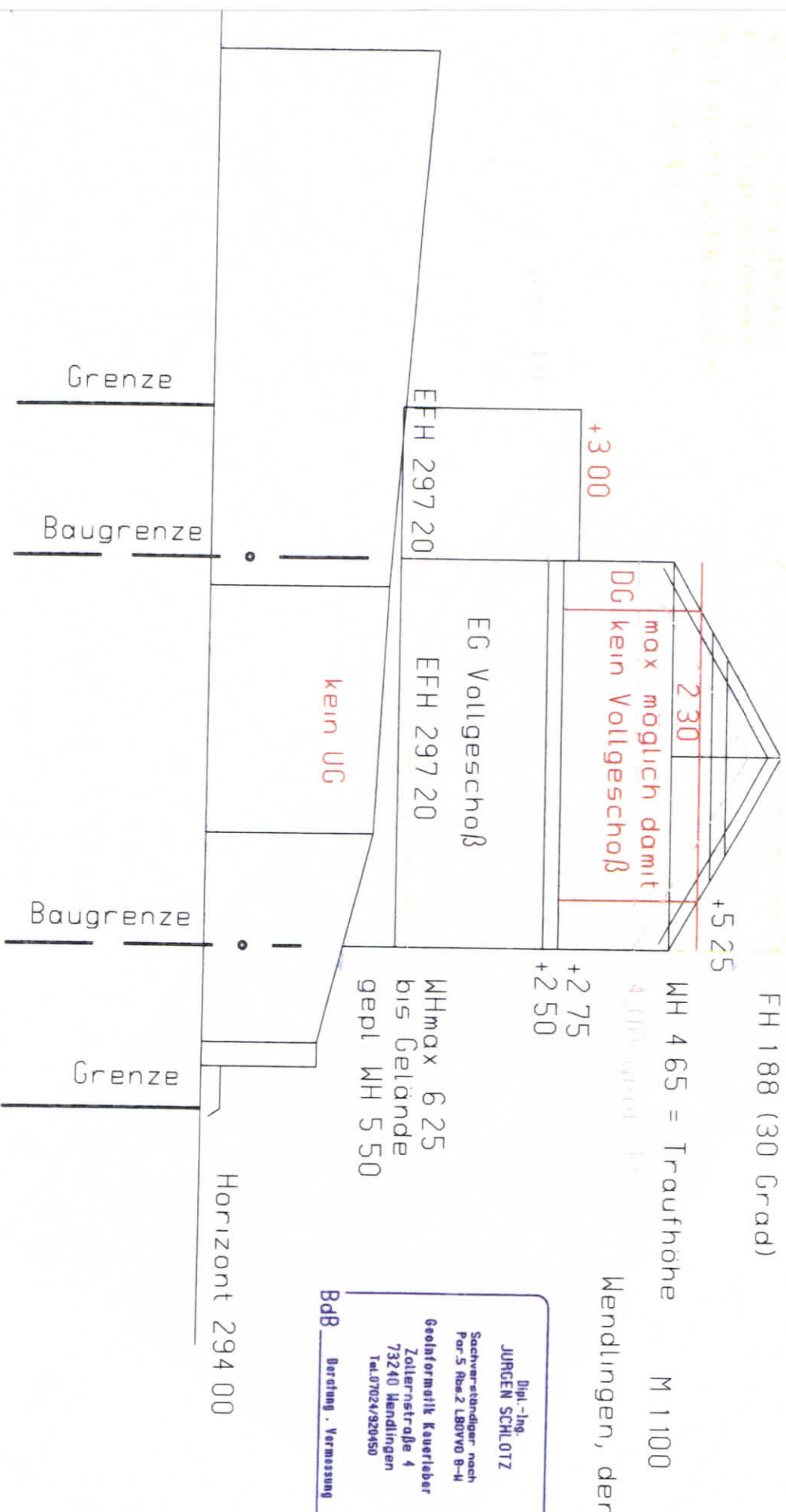
Unterensingen, Flurstück 500/2, Steinbruchstraße 7/1

MGF 220 m²

zul Grundfl = 220 m² x 0.4 = 88 m²

überbaub Grundstfl = 110x6.5 = 72 m²

überbaub Grundstfl+Terr = 13.50x6.5 = 88 m²
zul Grundfl+Neb = 220 m² x 0.6 = 132 m²
überb Neb = 55 m² --- Neb+Grundfl = 143 m²



FH 188 (30 Grad)

MH 4.65 = Traufhöhe
M 1100

Wendlingen, den 22.07.2019

Dipl.-Ing.
JURGEN SCHLOTZ
 Sachverständiger nach
 Par. 5 Abs. 2 LBO/VVO B-III
 Geoinformatik Kauerleber
 Zollerstraße 4
 73240 Wendlingen
 Tel. 07024/920450
 BdB Beratung · Vermessung

Flurstück 500/2





Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Unterensingen

Bebauungsplanänderung Spessgert-Steinle II-3. Änderung

- Begründung
- Zeichnerischer Teil
- Textteil
-

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Anregung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Anhang Zufahrt

Anhang Schnitt

Fotos nordwestliche Ecke

Aufgestellt: Wendlingen, 22.07.2019

Geoinformatik Keuerleber GmbH

Landkreis: Esslingen
Gemeinde: Unterensingen
Gemarkung: Unterensingen

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Speßgert-Steinle II -3.Änderung Steinbruchstraße 5/1 – Flurstück Nr. 500/2“

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum.

Durch die Nachverdichtung möchte man dringend benötigten Wohnraum schaffen.

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Steinbruchstraße.

Auf dem Flurstück 500/2 möchten die Eigentümer ein Wohnhaus errichten.

Die anschließenden Grundstücke sind mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

1.2 Flächennutzungsplan

Im vorbereitenden Bauleitplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

1.3 Bestand

Der bisher geltende Bebauungsplan Speßgert-Steinle II aus dem Jahr 1971 setzt für den Geltungsbereich der Bebauungsaufstellung und für die Umgebung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

1.4 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) soll den Bau eines Wohnhauses mit 11 m x 6,5 m ermöglichen.

Da es sich um einen Plan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20000 qm handelt, wird das Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Auf der westlichen Seite der Stichstraße Flurstück 510 ist eine ähnliche Struktur vorhanden. Am Ende der Stichstraße befindet sich bereits ein Wohnhaus.

1.5 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen:

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird bereits ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil sie zu erheblichen Störungen in der umgebend vorhandenen Wohnnutzung führen würden.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird die seitherige bzw. eine niedrigere Festlegung übernommen:

1 Vollgeschoß, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,4, Satteldach mit einer Dachneigung von 28-30 Grad. Terrassen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den eigens dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Über das Straßenflurstück 510 ist die Zufahrt (Erschließung) gesichert.

Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Es ist vorgesehen, das Schmutz- und Regenwasser an die bestehende Entsorgungsleitung in der Flügelstraße anzuschließen. Der Anschluss erfolgt über das Flurstück 524/2 (Flügelstraße 26) und soll durch eine Baulast sowie durch ein Leitungsrecht bau- und privatrechtlich gesichert werden.

Versorgung

Die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation) können westlich des Gebäudes Flügelstraße 26 auf dem Flurstück 524/2 verlegt werden. Sie sollen durch eine Baulast sowie durch ein Leitungsrecht bau- und privatrechtlich gesichert werden.

Unterensingen, den 22.07.2019
Bürgermeister Sieghart Friz



Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Bürgermeisteramt
Kirchstraße 31
72669 Unterensingen

Dienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-1030

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

Zentrale E-Mail-Adresse:
LRA@LRA-ES.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-612.21/004152

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461

Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum

26.10.2018

**Bebauungsplan „Spessgert-Steinle II — 3. Änderung“,
Grundstück Flurstück-Nummer 500/2
in Unterensingen
Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB
Schreiben vom 23.08.2018; Az: 621.41 – Fr**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet, welches hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ vorsieht, befindet sich im östlichen Bereich der Steinbruchstraße. Durch die innerörtliche Nachverdichtung soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Die Festsetzung WA entspricht dem Bebauungsplan „Spessgert-Steinle II“ und ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für den Bereich eine Wohnbaufläche darstellt, entwickelt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Landratsamt nimmt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum Planentwurf wie folgt Stellung:

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung
Herr Schunn, Tel. 0711 3902-42485

2.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spessgert-Steinle“ liegt laut Schmutzfrachtberechnung 2005 im Einzugsgebiet der Sammelkläranlage des Gruppenklärwerks Wendlingen in einem Gebiet, das im Mischsystem entwä-

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Montag - Mittwoch 13:30 - 15:00 Uhr
Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr

Kfz-Zulassung zusätzlich

Montag - Mittwoch 7:30 - 15:00 Uhr
Donnerstag 7:30 - 18:00 Uhr
Freitag 7:30 - 12:00 Uhr

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
BLZ: 611 500 20 Girokonto: 900 021
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX
Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649
Steuer-Nr.: 59316/00230
UST-ID: DE 145 340 165

S-Bahn S 1

Haltestelle Esslingen Bahnhof
Bus 104 und 113
Haltestelle Schillerplatz

sert wird. Gemäß Schmutzfrachtberechnung ist die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ordnungsgemäß möglich.

Im weiteren Verfahren sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden.



Nach den gesetzlichen Vorgaben und aus fachlicher Sicht ist Niederschlagswasser soweit möglich flächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern oder ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Von einer gezielten Versickerung wird aufgrund des Untergrunds (Knollenmergel) abgeraten, ein Gewässer ist nicht in unmittelbarer Nähe. Der Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal kann daher zugestimmt werden. Hierbei wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers von 30 l/m² versiegelter Fläche sowie eine gedrosselte Einleitung (10 l/s*ha) in das Kanalsystem empfohlen, z.B. in Form einer Retentionszisterne.

Der Niederschlagswasserabfluss ist außerdem durch geeignete Festsetzungen und Regelungen (verbindlich vorgegebene Dachbegrünung, versickerungsfähige PKW-Stellplätze, Wegeflächen etc.) zu minimieren.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung müssen im Bebauungsplanverfahren als Festsetzungen im Textteil festgeschrieben werden.

2. Grundwasser
Frau Schlotter, Tel. 0711 3902-43138

Bei Gründungen oder Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (vorübergehende Grundwasserabsenkung, Einbringen von Stoffen ins Grundwasser, Grundwasserumläufigkeit während der Standzeit). Dauerhaftes Ableiten von Grundwasser ist nicht zulässig.

Hinweis: Steht in Hanglagen oberflächennah Knollenmergel im Untergrund an, besteht bei Durchfeuchtung Rutschgefahr. Von gezielten Versickerungsmaßnahmen wird deshalb abgeraten.

3. Wasserschutzgebiet
Frau Schlotter, Tel. 0711 3902-43138



Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB (äußerer Bereich) des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für den „Schachtbrunnen Auchtert“ der Gemeinde Unterensingen. Die Beschränkungen sowie die Verbote der 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.



II. **Naturschutz**

Herr Ruoff, Tel. 0711 3902-42449
Naturschutzbeauftragte: Frau Wolters

Die maßgebliche Fläche wird derzeit als Gartenfläche mit Spalierobst, Zierapfel, Gingko und Hochbeet genutzt, randlich ist eine Hütte vorhanden.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich, dennoch sollte die Begründung eine Abhandlung zu den naturschutzfachlichen Belangen enthalten.

Um den Artenschutz zu genügen, sind die Vorgaben zur Gehölzrodung (zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) und zum Hüttenabriss (zwischen 01. November und 28. Februar) zu beachten.

III. **Gewerbeaufsicht**

Herr Jungreitmeier, Tel. 0711 3902-41411

Es werden keine Anregungen oder Bedenken erhoben.

IV. **Gesundheitsamt**

Frau Schlösinger, Tel. 0711 3902-41674

Altlasten

Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass seitens der Gemeinde Unterensingen eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten, Altstandorte oder Schadensfälle mit dem WBA im Landratsamt Esslingen erfolgt. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher **nicht bekannte** Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.

V. **Amt für Geoinformation und Vermessung**

Frau Blocher, Tel. 0711 3902-41367

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Nördlich angrenzend fehlen im Detailplan Flurstück-Nummern 500/1, 500/3 und 500 (Steinbruckstraße).

Südlich fehlt der Flügelstraße auch die Flurstück-Nummer 528.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen.

VI. **Straßenverkehrsamt**

Frau Schnelle, Tel. 0711 3902-42651

- Im Planentwurf ist in der Stichstraße keine Wendemöglichkeit vorgesehen. Eine Wendemöglichkeit für Pkw muss somit über Privatgrundstücke erfolgen. Für Lkw (zum Beispiel Müllfahrzeuge) ist im Gesamtbereich keine Wendemöglichkeit vorhanden.

- Damit die Stichstraße nicht rückwärts befahren werden muss, sollte beim Baugesuch darauf geachtet werden, dass auf dem Grundstück eine Wendemöglichkeit für Pkw eingeplant wird.

Weiterhin wird bezüglich der Straßenbreite der Stichstraße darauf hingewiesen, dass bei einer verbleibenden Restfahrbahnbreite (bei parkendem Kfz) zumindest deutlich unter 3,00 m ein gesetzliches Haltverbot gemäß § 12 Absatz 1 Straßenverkehrsordnung besteht.

Die Nachverdichtung kann bei einer unzureichenden Dimensionierung des Straßenraums erfahrungsgemäß zukünftig zu Problemstellungen für den Anwohnerverkehr hinsichtlich des Parkraums führen. Daher sollten auf den privaten Grundstücken ausreichend Stellplätze angelegt werden.

Es wird empfohlen, dies in Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

Im Folgenden die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Reutlingen (Herr Fietz, Tel. 0711 3990-671; alexander.fietz@polizei.bwl.de) mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren:

„Aus verkehrlicher Sicht werden die doch eher beschränkten Möglichkeiten einer sicheren Zuwegung durch die Gegebenheit und Radien erkannt. Es wird empfohlen, die Zufahrt so zu planen, dass nicht eine längere Strecke (ca. 35 m) der Stichweg alternativlos rückwärts befahren werden muss, sondern Wendemanöver auf dem Grundstück und regelmäßig ein sicheres Vorwärtsfahren auf öffentlicher Fläche stattfinden können. Im Übrigen wird auf bau- und straßenrechtliches Regelwerk sowie hinreichende Sichtbeziehungen für Einfahrten in den öffentlichen Raum verwiesen.“

VII. Untere Baurechtsbehörde

Frau Balz, Tel. 0711 3902-42461

1. Art der baulichen Nutzung

In der Begründung zum Planentwurf wird angeführt, dass die gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 1 bis 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden sollen. Eine solche Einschränkung ist unter 3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung) nicht enthalten.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Zur geplanten planungsrechtlichen Festsetzung 3.4 wird ausgeführt, dass es sich bei der Zulassung von Überschreitungen der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO um eine Ermessensentscheidung der Baurechtsbehörde handelt. Eine „generelle Zulassung“ von solchen Überschreitungen ist von dieser Rechtsgrundlage nicht gedeckt. Gegen diese Festsetzung bestehen insofern Bedenken. Es wird angeregt, diese Festsetzung so zu formulieren, dass die untergeordneten Bauteile unter den genannten Voraussetzungen zugelassen werden können.

Hierbei ist zu beachten, dass es nicht dem Gebot der Bestimmtheit entspricht, Vorbauten allgemein neben Vorbauten im Besonderen aufzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine beispielhafte Aufzählung der Vorbauten in § 5 Absatz 6 Nummer 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg aufgeführt (zum Beispiel Wände, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) ist.

3. Aufhebung des bisher bestehenden Regelungen
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und ordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften sollen außer Kraft treten.

Da die Vorschriften für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch für die Änderung und Aufhebung gelten (vergleiche § 1 Absatz 8 BauGB), wird angeregt, die Aufhebung zum Inhalt der das Verfahren tragenden Beschlüsse des Gemeinderats (Auslegungs- und Satzungsbeschluss) zu machen und die allgemeinen Ausführungen des Textteils zu konkretisieren. Es wird angeregt, klarzustellen, ob der ursprüngliche Bebauungsplan auch dann aufgehoben bleiben soll, falls sich der neue Bebauungsplan als unwirksam erweisen sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Werstein

