

GEMEINDE UNTERENSINGEN

BEBAUUNGSPLAN „OBERE AU-ERWEITERUNG“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

TEXTTEIL

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 (1) BauGB	am 11.09.2000
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 (1) BauGB	am 10.01.2001
frühzeitige Bürgerbeteiligung	(§ 3 (1) BauGB	am 16.01.2001
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	(§ 3 (2) BauGB	am 21.05.2001
ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 (2) BauGB	Am 30.05.2001
1. öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB	vom 11.06.2002 bis 11.07.2002
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	(§ 3 (2),(3) BauGB	am 15.04.2002
ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 (2) BauGB	am 24.04.2002
2. öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB	vom 03.05.2002 bis 17.05.2002
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	(§ 3 (2),(3) BauGB	am 21.10.2002
3. öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB	vom 18.11.2002 bis 02.12.2002
Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB	am 28.01.2003
durch Bekanntmachung in Kraft getreten	(§ 12 (3) BauGB	am 05.02.2003

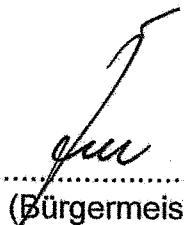
Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Die Planzeichnung M. 1:500 (Lageplan vom 28.01.2003).
- Die textlichen Festsetzungen (Textteil vom 28.01.2003).
- Beigefügt ist die Begründung vom 28.01.2003.

Ausfertigungsvermerk:

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

Gemeinde Unterensingen, den 29.01.2003


(Bürgermeister)



A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 761) (GBl. S. 521).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 28.01.2003 mit schwarzem unterbrochenem Band markiert.

3. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden alle den getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Au-1.Änderung“ mit Änderung "Obere Au-2.Änderung" innerhalb des in Ziffer 2. beschriebenen Geltungsbereichs ungültig.

B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzungen

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

GEE 1/ GEE 2 – Gewerbegebiet mit Einschränkung
(§ 8 BauNVO i.V. mit §§ 1 (4) 2 und 1 (8) BauNVO)

entsprechend Eintrag im Lageplan.

GEE 1:

Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

GEE 2:

Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen durch luftfremde Stoffe und Gerüche nicht wesentlich stören.

Betriebe, soweit sie z.B. Lackierarbeiten lediglich in im Handwerk üblichen Umfang ausführen, sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§16 (2) 1 BauNVO)

entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

2.2 Maximale Gebäudehöhe

(§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO)

entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

Unterer Bezugspunkt:

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über N.N. als Oberkante des Rohfußbodens (siehe auch Bebauungsplantext Ziffer B.I.12.).

Oberer Bezugspunkt:

Oberster Dachabschluss (OD), bei Flachdächern Oberkante Attika.

Haustechnisch bedingte Aufbauten dürfen den OD um maximal 2,50 m überschreiten.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

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

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Es sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

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

Ausrichtung der Gebäudeaußenkanten der Gebäudehauptkörper
entsprechend Eintrag im Lageplan.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
entsprechend Eintrag im Lageplan.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

In den mit Pflanzgebot (PG) 1 und 2 bzw. mit Pflanzbindung (PB) belegten Flächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (10) BauGB)

Sichtfeld

Das im Lageplan an der Einmündung Nürtinger Straße –Kelterstraße eingetragene Sichtfeld ist von baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen über 0,60 m Höhe, von der Fahrbahnoberkante aus gemessen, freizuhalten.
Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig.

8. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Innerhalb der mit PG 3 belegten Teilfläche der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind keine Auffüllungen zulässig.
Abgrabungen sind lediglich im Rahmen der als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Umgestaltung der südlichen Uferböschung des Dittenbachs zulässig.
Innerhalb der im Lageplan gesondert ausgewiesenen Zone im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Einmündung K 1219/ Nürtinger Straße, darf aufgeständerte Reklame in Form einer Gemeinde - Infotafel angebracht werden.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
(§ 9(1) 20 BauGB)

9.1 Verwendung von versickerungsaktiven Belägen für Stellplätze

Offene Stellplätze sind, mit Ausnahme von LKW-Stellplätzen, wasserdurchlässig zu gestalten. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.
(Siehe auch örtliche Bauvorschriften Ziffer B. II.2.2)

9.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäudehauptkörper sind extensiv zu begrünen.
Für andere Dachflächen dürfen keine Dachabdeckungen die Kupfer, Zink oder Blei enthalten verwendet werden.
Beschichtete Metallabdeckungen (z.B. Titanzink) sind zulässig.

9.3 Dachflächenwasser

Der auf den Dachflächen der geplanten Gebäude anfallende Niederschlagswasserabfluss muss getrennt abgeleitet und über einen Anschluss an eine geplante öffentliche Regenwasserleitung direkt in den Dittenbach eingeleitet werden.

10. Flächen für Geh- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Lageplanzeichnungen gekennzeichneten Flächen für Fahr-, Geh- und Leitungsrechte (unterirdisch) werden festgesetzt:
1 - zugunsten der Neckarwerke Stuttgart
2- zugunsten der Gemeinde Unterensingen.

11. Pflanzgebot und Pflanzbindung für Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

11.1. Pflanzgebot für Bäume

An den im Lageplan durch Planzeichen (Baumsymbol) gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste (Ziffer C.7.) zu pflanzen.

11..2 Pflanzbindung für Bäume

Die im Lageplan durch Planzeichnen (Baumsymbole) gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

11.3 Flächenhaftes Pflanzgebot 1 (PG 1)
(Grüne Vorfläche entlang Nürtinger Straße und Kelterstraße)

Die im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und mit Einzelsträuchern, Stauden und Bodendeckern gemäß Pflanzenliste (Ziffer C. 7.) zu bepflanzen.

**11.4 Flächenhaftes Pflanzgebot 2 (PG 2)
(Grüner Rand zur "Silberdistel")**

Der im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Bereich ist gärtnerisch anzulegen und mit einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste (Ziffer C.7.) zu bepflanzen.

**11.5 Flächenhaftes Pflanzgebot 3 (PG 3)
(Gewässerrandstreifen zum Dittenbach)**

Die im Lageplan entsprechend gekennzeichnete Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und mit Sträuchern und mittelkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.

**11.6 Flächenhafte Pflanzbindung (PB)
(Gehölzstreifen entlang K1219)**

Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.

**12. Höhenlage der Gebäudehauptkörper
(§ 9 (2) BauGB)**

Die Höhenlage der geplanten Gebäudehauptkörper wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe über N.N. als Mindestwert-/ Höchstwert entsprechend Eintrag im Lageplan festgesetzt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 (1) und (6) LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 6° zulässig.
(Siehe auch Bebauungsplantext Ziffer B.I.9.2)

1.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mind 40 cm zu versehen und zu begrünen.

2. Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 Randflächen der privaten Baugrundstücke

Die mit den Pflanzgeboten (PG) 1 und 2 und mit Pflanzbindung (PB) belegten Randflächen der privaten Baugrundstücke sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des geplanten Erschließungsstiches dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.2 Stellplätze und Hofflächen

Hofflächen und Flächen von Stellplätzen, die mit LKW befahren werden, sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (siehe auch Bebauungsplantext Ziffer B.I.9.1).

C. HINWEISE

1. **Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Die wesentlichen Aussagen des GOP (grünordnerische Maßnahmen) wurden in den Lageplan und den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft wurden anhand einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz dargestellt und bewertet. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen somit auch der Minimierung und dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.

Als Ausgleichsmaßnahme für die zu erwartenden Eingriffe in den Bodenhaushalt ist zusätzlich die naturnahe Umgestaltung des Dittenbachs im Planungsgebiet, d.h Entfernung der Rasengittersteine und Herstellung eines flacheren Böschungskörpers, vorgesehen. Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Gewässerdirektion Neckar, Bereich Kirchheim/ Teck.

2. **Hochwasserschutz**

Bei Teilen des Bebauungsplangebietes handelt es sich um höchwassergefährdetes Gebiet. Auf Lagerräume in den Untergeschossen sollte daher verzichtet werden.

Auf Grund der Hochwassergefährdung wird empfohlen, die Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit Auftriebssicherung auszubilden.

Eine Umläufigkeit der geplanten Gebäude ist sicherzustellen.

Leitungen und Schächte, einschließlich der Regenwasserfallleitungen in den Gebäuden, sind druckdicht auszuführen.

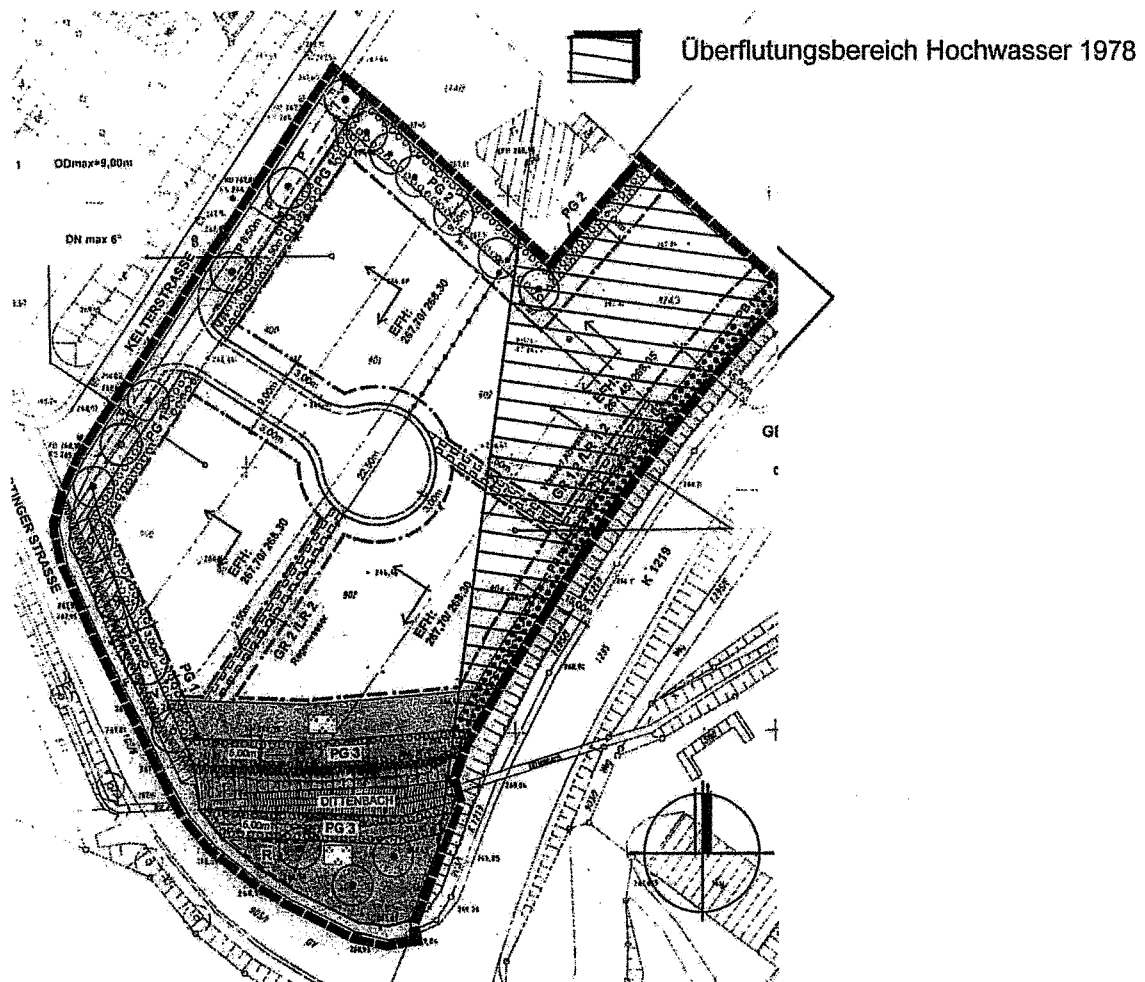
Der nordwestliche Randbereich des Bebauungsplangebietes wurde beim Neckarhochwasser vom Mai 1978 überschwemmt. Die danach ausgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen entlang des Neckars sind aufgrund ihrer Kronenhöhe und Standsicherheit nur in der Lage das geplante Baugebiet bis zu einem Wasserstand des Neckars zu schützen, wie es sich beim Hochwasser 1978 eingestellt hatte. Bei selteneren, d.h. noch extremeren Hochwasserereignissen mit höheren 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.

Hochwasserabfluss im Dittenbach

Die Rohrdurchlässe des Dittenbachs unter der K 1219 und der Nürtinger Straße weisen eine rechnerisch zu geringe Durchlasskapazität bei Starkregenereignissen auf.

Austausch und Vergrößerung der vorhandenen Leitungen wäre mit unverhältnismäßig hohen Investitionskosten verbunden. Um dennoch einen kontrollierten Hochwasserabfluss des Dittenbachs zu gewährleisten werden im Zuge des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Sicherung des Hochwasserabflusses des Dittenbaches durchgeführt:

- Die vorhandenen Wiesenflächen nordwestlich der Nürtinger Straße stellen, in begrenztem Umfang, Retentionsflächen im Bereich des Dittenbachs dar.
- Das Bebauungsplangebiet wird an der Südecke durch eine Dammaufschüttung (Höhe ca. 1,80m) im nordöstlichen Anschluss an den linksseitigen Gewässerrandstreifen des Dittenbachs geschützt werden.



3. Dachbegrünung

Auf die Möglichkeit der finanziellen Förderung von Dachbegrünungsmaßnahmen durch die Gemeinde Unterensingen wird hingewiesen.

4. Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Fußweg, öffentliche Parkplätze und Verkehrsgrün wird als unverbindliche Eintragung im Lageplan dargestellt

5. Grundwasser und Bodenbeschaffenheit

Zur Klärung der Grundwasserstände und Bodenbeschaffenheit wurde von der Gemeinde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben.

Auf das Gutachten des Büros BWU aus Kirchheim/ Teck vom 29.11.2001 wird hiermit verwiesen.

Der Grundwasserstand im November 2001 lag im BP-Gebiet demnach bei ca. 263,40 über N.N. was einen sogenannten Bemessungswasserstand von ca. 264,40 ü. N.N. ergibt.

Bedingt durch die Höhenlage des geplanten Erschließungsstiches wird die im BP festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bei ca. 267,75 liegen.

Eventuell geplante Untergeschosse (H = 3,00 m) würden somit nicht im Grundwasser, sondern sogar über dem ermittelten Bemessungswasserstand, liegen.

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

6. Wasserschutzgebiet "Auchtert"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Auchtert" und gehört zur Wasserschutzzone IIIA.

Innerhalb der Zone IIIA ist folgendes zu beachten:

Verkehrsflächen

Diese Flächen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen im Heißeinbau, aber kein Teerbelag), mit Gefällen zu Einläufen zu versehen und gegen Grünflächen bzw. nicht befestigten Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.

Stellplätze im Freien

Im Bereich des Bebauungsplangebietes herrschen gemäß Bodengutachten günstige Verhältnisse nach DVGW-Arbeitsblatt 101 vor.

Offene Stellplätze, mit Ausnahme von LKW-Stellplätzen, können wasserdurchlässig gestaltet werden.

Hausanschluss

Der Anschluss an das Kanalnetz hat direkt in einem Kontrollschacht der öffentlichen Kanalisation zu erfolgen. Hierdurch wird die in der Eigenkontrollverordnung geforderte Überprüfung und Instandhaltung der Kanalisation erheblich vereinfacht.

Heizöllagerung

Die Bestimmungen der VAWS (Anlagenverordnung) sind zu beachten. Es wird jedoch empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und auf andere Energieträger auszuweichen.

7. Pflanzenliste

Die folgende Liste beinhaltet eine Auswahl geeigneter Gehölze und Stauden.

- Pflanzgebot Großkronige Laubbäume (Nürtinger Straße)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
 - *Quercus robur* (Stieleiche)
 - *Tilia cordata* (Winterlinde)
 - *Prunus avium* (Vogelkirsche)
-
- Pflanzgebot 1: Einzelsträucher, Bodendecker und Stauden (Vorfläche Nürtinger- und Kelterstraße)
- *Ribes alpinum* „Schmidt“ (Alpen-Johannisbeere)
 - *Rosa glauca* (Hecht-Rose)
 - *Rosa rugosa* (Apfel-Rose)
 - *Viburnum pragense* (Prager Schneeball)

 - *Euonymus fortunei* (Kletter-Spindelstrauch)
 - *Hypericum calycinum* (Niedriges Johanniskraut)
 - *Pachysandra terminalis* (Schattengrün)

 - *Alchemilla mollis* (Frauenmantel)
 - *Epimedium x versicolor* (Elfenblume)
 - *Geranium macrorrhizum* (Balkan-Storchschnabel)
 - *Geranium sanguineum* (Blut-Storchschnabel)
 - *Nepeta x faassenii* (Katzenminze)
 - *Pulmonaria angustifolia* (Lungenkraut)
 - *Symphytum grandiflorum* (Beinwell)
-
- Pflanzgebot 2: Heckengehölze
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
 - *Cornus mas* (Cornelkirsche)
 - *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
 - *Ilex aquifolium* (Stechpalme)
 - *Ligustrum vulgare* (Liguster)
 - *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
 - *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
 - Wildrosenarten (*Rosa* ssp.)

Pflanzgebot 3: Mittelkronige Laubbäume u. Heckengehölze (Gewässerrandstreifen)

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| - Alnus glutinosa | (Schwarz-Erle) |
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
| - Salix caprea | (Salweide) |
| - Salix purpurea | (Purpurweide) |
| | |
| - Cornus alba | (Weißer Hartriegel) |
| - Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| - Salix rosmarinifolia | (Lavendel-Heide) |
| - Viburnum opulus | (Gewöhnlicher Schneeball) |

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Unterensingen,
Stuttgart, den 28.05.2001/ 20.02.2002/ 04.10.2002/ 28.01.2003

ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart



Schneider