



WA 1	0,6	max. Gebäudehöhe <small>(siehe Einreichung)</small>
	a	FD / PD 0-7°

WA 2	0,4	HBA _{max} = 8.95m
	o	FD / PD 0-7°

Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl max.	Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. und §§ 16-21a BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-----------	-------------------------------------

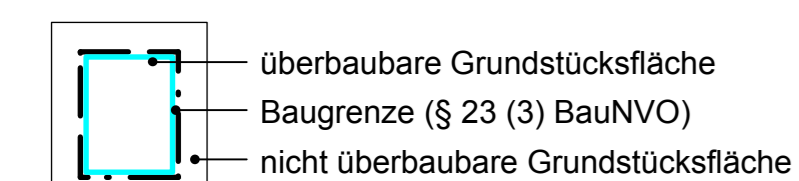
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. und §§ 16-21a BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 19 BauNVO)
HBA	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)

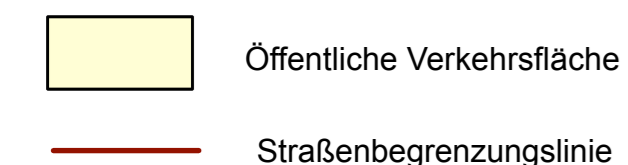
Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)



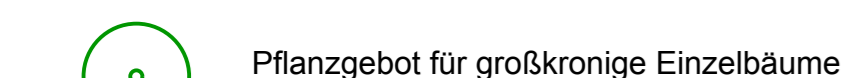
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)



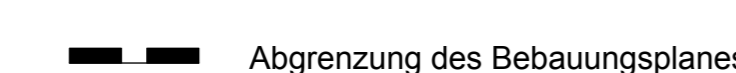
Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)



Höhenlage (§ 9 (1) 25 BauGB)

EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude über N.N. in Metern als Höchstwert
-----	---

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)



Sonstige Festsetzungen

PD 0-7°	Pultdach mit Neigungswinkel
FD	Flachdach
-----	Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
-----	Abgrenzung unterschiedliche Festsetzungen (Höhe baulicher Anlagen- HBA-)

Textteil

A. RECHTSGRUNDLAGEN/ GELTUNGSBEREICH/ INKRAFTTRETEN

- A 1. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.07.2002
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des IWG vom 22.04.1993
 - Pflanzenverzeichnis 1990 (PflanzVO) vom 18.12.1990

A 1.1 Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 8.August 1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 und vom 19.12.2000.

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 12.12.2005 mit schwarzem unterbrochenem Band markiert.

A 3. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden alle den getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Au“ innerhalb des in Ziffer A 2. beschriebenen Geltungsbereichs ungültig.

B. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

B 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen.
- sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

B 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

B 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen im Lageplan.
Eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist zulässig.

B 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (HBAmax) (§ 16 BauNVO)

Entsprechend Eintrag im Lageplan.
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HBA), als Oberkante Attika bei Flachdächern und Oberkante Pultdachfirst bei Pultdächern, ist gemessen über der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe Textteil B 7.).
Eine Überschreitung der (HBAmax) durch notwendige haustechnische Anlagen um maximal 1,50 m ist zulässig.

B 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

B 3.1 Bauweise

entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen im Lageplan
a **abweichende Bauweise** (§ 22 (2) BauNVO)
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten - Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

B 3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2+3) BauNVO)

eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 1,50m durch Balkone ist zulässig.

B 4. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

B 5.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten auf Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

B 5.2 Dachbegrünung
Die Pult- und Flachdächer sind extensiv mit einer Sedum-Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen. Hierfür ist eine Substratüberdeckung von mindestens 5 cm vorzusehen.
Dachterrassen auf Flachdächern sind zulässig und von dieser Festsetzung ausgenommen.

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 30 cm zu versehen und zu begrünen.

Die Flächen sind mit Bäumen und Gehölzen gemäß Pflanzenliste (Ziffer D11.) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

An den Baumstandorten sind erhöhte Erdmodellierungen mit Bodensubstrat vorzunehmen.

B 6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

B 6.1 Pflanzgebot für Straßenbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Pflanzstellung standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste (Textteil D11.) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Im Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 3 qm mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen.
Die Baumstandorte sind in ihrer Lage entlang den Erschließungsstraßen entsprechend der Grundstücksaufteilung und den geplanten Zufahrten verschiebbar.

B 6.2 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke

Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Terrassen zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.
Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind entsprechend der Pflanzstellung Laubbäume gemäß Pflanzenliste (Textteil D 11.) zu pflanzen.
Die Baumstandorte sind in ihrer Lage entlang den Erschließungsstraßen entsprechend der Grundstücksaufteilung und der geplanten Zufahrten verschiebbar.

B 7. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 (2) BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird als Höhe des Rohfußbodens über N.N. als Höchstwert festgelegt.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (1) LBO)

C 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

C 1.1 Dachform und Dachgestaltung (§74(1)1)

Die Hauptbaukörper sind mit Pult- oder Flachdach und einer Neigung von 0° - 7° zu errichten.

C 1.2 Werbeanlagen (§74(1)2)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Dachfläche zulässig.

D. HINWEISE

D 1. Grünordnungsplan

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.
Der Grünordnungsplan enthält über die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus die entspr. Bundesnaturschutzgesetz erforderliche Eingriffe-, Ausgleichsblanzierung sowie ergänzende Hinweise. Auf seine Darstellungen wird verwiesen.

D 2. Versickerungsaktive Beläge

Die Bodenversiegelung und der damit verbundene Abflussverlust ist bei privaten Wegen und Kfz- Stellplätzen so gering wie möglich zu halten. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Art und Aufbau der Befestigung sollen sich an der jeweiligen Nutzungsgängigkeit zu orientieren:

- Schotterrasen (Abflussbeiwert 0,2-0,3) für Kfz-Stellplätze und Feuerwehrtzufahrten.
- Rasengittersteine (Abflussbeiwert 0,4-0,5) für Kfz-Stellplätze und Feuerwehrtzufahrten
- Rasenpflaster mit offenen Fugen (Abflussbeiwert 0,7) für Kfz-Stellplätze, Plätze, Höfe und Wege
- Verbundpflaster, Pflasterbeläge (Bewert 0,8) für Plätze, Einfahrten, Fußwege, Terrassen, Hofflächen
- Beton- und Asphaltdecken (Abflussbeiwert 0,9) nur für stark befahrene Straßen und Plätze, Radwege sowie Hofflächen bei Gefahr der Bodenkontamination.

D 3. Geotechnik

Das Plangebiet liegt in der Talaua des Neckars. Hier besteht der Untergrund aus Auenlehm über sandigem Taikies (örtlich mit zwischengelagerten, stark setzungsfähigen Schlacktklinsen). Es ist nicht völlig auszuschließen, dass lokal Auffüllungen ehemaliger Kiesgruben vorhanden sind.
Der felsige Untergrund besteht vorwiegend aus Sandstein- und Tonsteinbänken der Stubensandstein-Formation.

Wegen der unterschiedlich zusammengesetzten und setzungsfähigen Lockergesteine sowie zur Erkundung der (stark schwankenden) Grundwasseroberfläche werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Die Auftriebssicherheit von ins Grundwasser einschneidenden Gebäuden muss gewährleistet sein.

D 4. Lage im Wasserschutzgebiet

Das BP-Gebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Auchter“. Die Rechtsverordnung des LRA Esslingen vom 01.11.1975 ist zu beachten.
In den Zonen I bis III / IIIA von Wasserschutzgebieten ist der Bau und der Betrieb von Erdwärmesonden in der Regel verboten.

D 5. Grundwasser

Im Plangebiet herrschen hohe Grundwasserstände.
Beim Bau von Tiefgaragen und Kellern ist mit einer Gefährdung der geplanten Bauwerke durch Grundwasser zu rechnen.

Maßnahmen zum Schutz sind zu treffen und mit den Fachbehörden abzustimmen.

D 6. Überflutungsgefahr

Im gesamten Plangebiet besteht die Gefahr von Überflutung (früheres Hochwassergebiet) und kurzzeitiger Überlastung des Entwässerungsnetzes bei Stark-Regenfällen. Aufenthaltsräume in (§ 9 (1) 20 BauGB)

den Untergeschossen, die dem Wohnen und Schlafen dienen, sind aus diesem Grunde nicht möglich.

D 7. Entwässerung

In Teilen des Plangebietes besteht auf Grund 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 ggf. für schadhose Befahrbarkeit der Hausanschlüsse zu sorgen.
Im gesamten Plangebiet besteht Rückstaugefahr aus der öffentlichen Kanalsation. Aborte mit Wasserspülungen, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken und gereinigten, die unterhalb der Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstaubehälter) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherren auf eigene Kosten gegen Rückstau gesichert werden, er hat ebenfalls für rückstausicheren Abfluss zu sorgen (Einbau einer Hebeanlage).

D 8. Sicherung des natürlichen Oberbodens

Natürlicher Oberboden und kulturfähiger Unterboden ist gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu sichern.
Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baummaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen. Aushub- und Baumaterial dürfen nicht auf Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Artenschutz gelagert werden.

D 9. Erdmassenausgleich

Der anfallende Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken zu verteilen oder bei den Auffüllungen im Gebiet zu verwenden. Er ist mit dem natürlichen Oberboden zu überdecken.

D 10. Mindestabstände bei Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

D 11. Pflanzliste

Zur Bepflanzung des Bearbeitungsgebietes sind die nachfolgenden genannten Arten und Qualitäten zu verwenden.

Laubbäume für private Baugrundstücke, öffentliche Grünflächen und straßenbegleitende Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 18-20 cm

Obstbäume:	Hochstämme mind. als zweijährige Veredelungen	
Großkronig:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Castanea sativa	Eskkastanie
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Ginkgo biloba	Ginkgobaum
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Platanus x acerifolia	Platane
	Quercus robur	Stieleiche
	Ulmus glabra	Bergulme
	Sorbus torminalis	Elsbeere

Mittelkronig:	Hochstamm-Obstbäume.Landschaftstypische Sorten	
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Kleinkronig:	Hochstamm-Obstbäume in Sorten	
	Fraxinus ornus	Blumeneiche
	Malus x spec.	Zierapfel in Sorten
	Sorbus aria	Mehlbere
	Sorbus thuringiaca ‚Fast‘	Thüring. Mehlbere

Sträucher und Heister für Hecken und Strauchpflanzungen (Wildheckenpflanzung)

Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Sträucher 100-150 cm bzw. mind. 2x verpflanzte Heister 125-150 cm

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartweigel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pflaflenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schiele
Pyrus pyrarater	Wildbirne
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sträucher für geschnittene Hecken

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Straucher 100-125 cm bzw. mind. 2x verpflanzte Heister 125-150

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchsaum
Taxus baccata	Eibe

Kletterpflanzen für geschlossene Wände

Pflanzqualität: min. 2x verpflanzte Kletterpflanzen im Topballen

Klematis in Sorten	Waldrebe
Hedera Helix	Efeu
Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterortensie
Parthenocissus	Wildes Wein
quinquefolia	Schlingenkletter
Polygonum aubertii	Blauregen, Glyzine
Wisteria chinensis	

D 12. Auffüllungen/ Altablagungen

Sollte bei der Bauausführung organoleptisch auffälliges Bodenmaterial zu Tage treten, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu verständigen und ein Gutachter einzuschalten, damit belastetes Bodenmaterial separiert und getrennt entsorgt werden kann.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschlusses	§ 2 (1) BauGB	am
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 (1) BauGB	am
frühzeitige Beteiligung Bürger	§ 3 (1) BauGB	am
frühzeitige Beteiligung Behörden	§ 4 (1) BauGB	am
Entwurfs- und Auslegungsbuchschluss	§ 3 (2) BauGB	am
ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	§ 3 (2) BauGB	am
öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB	am
durch Bekanntmachung in Kraft getreten	§ 10 (3) BauGB	am

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates von Unterensingen, wie dieser im Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Unterensingen, den

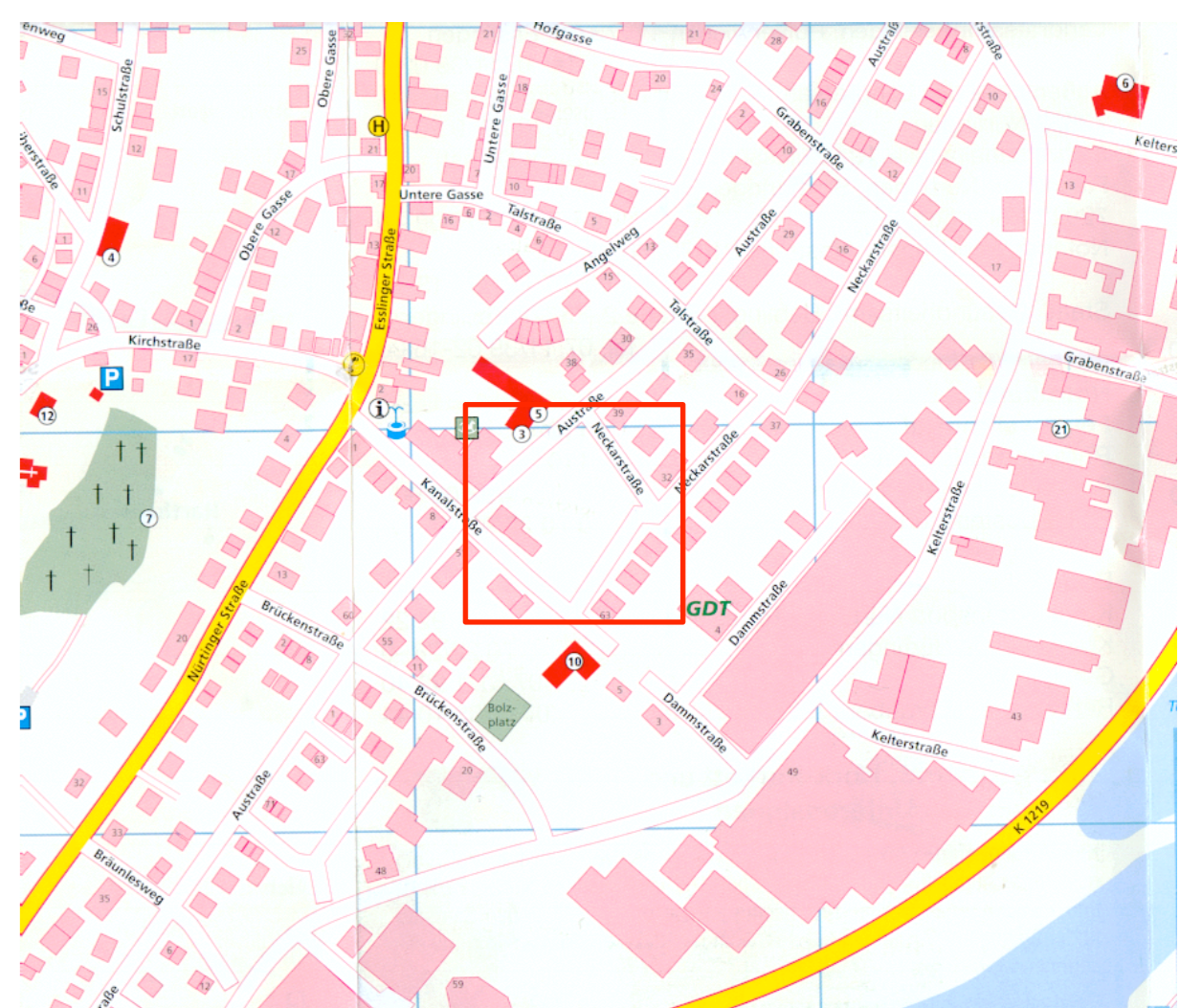
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Lageplan M 1:500 mit Textteil vom 12.12.2005

Dem Bebauungsplan beigefügt wird:

- die Begründung in der Endfassung vom 27.02.2006



Gemeinde Unterensingen
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

"Untere Au, 2. Änderung"

M 1:500

12.12.2005

Beschlussfassung

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

Waldstraße 14
70193 Stuttgart
Tel. 0711/65656-0
Fax 0711/65656-399
www.arp-stuttgart.de