

Bebauungsplan
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)
„Steinbruchstraße/ Greutweg“

Textteil

A. Rechtsgrundlagen/ Geltungsbereich

A 1.1 Rechtsgrundlagen

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	i.d.F.v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
PlanzVO	i.d.F.v. 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

A 1.2 Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

LBO	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz v. 11.11.2014 (GBl. S. 501)
------------	--

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 22.03.2016/ 11.04.2016/ 16.09.2016 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band markiert.

A 3. Inkrafttreten

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

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

B 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind: (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

B 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Im WA1 ist beim Bau von erdüberdeckten Tiefgaragen eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig (siehe Ziffer B 4. und B 6.2).

Im WA2 ist eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

B 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

B 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

maximale Traufhöhe (TH)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone.

Die maximale Traufhöhe (TH), als Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut ist gemessen über der festgesetzten ~~maximalen~~ Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Ziffer B 7.).

maximale Firsthöhe (FH)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone.

Die maximale Firsthöhe (FH), als Oberkante des Firstabschlusses ist gemessen über der festgesetzten ~~maximalen~~ Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Ziffer B 7.).

**B 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen,
Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

B 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

B 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Eine Überschreitung der Baugrenze um ~~maximal 3,0 m mit Terrassen~~ und 1,5 m mit Balkonen und Eingangsüberdachungen *kann* gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO *zugelassen werden*.

B 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung der Hauptdächer entsprechend Eintrag im Lageplan auszurichten.

B 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO *können* außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Form von *Terrassen*, offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solchen für Fahrräder *zugelassen werden*.

Zugelassen werden können darüber hinaus Gerätehütten mit einer Einzelgröße von max. 15 m³, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m einhalten. Je Grundstück ist nur eine Gerätehütte zulässig.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) *können* außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO *zugelassen werden*. Sie müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und entsprechend *parallel oder senkrecht zum* Gebäudehauptkörper ausgerichtet werden.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze *können* außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO *zugelassen werden*.

Tiefgaragen

Tiefgaragen *können* außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO *zugelassen werden*, wenn sie mindestens eine Erdüberdeckung von 50 cm aufweisen (siehe auch Ziffer B 6.2).

B 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise:

- Es wird auf die Habitatpotenzialanalyse vom 26.10.2015/ 12.09.2016 des Büros Quetz, Stuttgart hingewiesen.
- Auf die Hinweise gemäß Ziffer D 4. wird verwiesen.

Vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) - Nisthilfen für Baumbrüter

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind vor Rodungen von Bestandsbäumen *drei* Nistkästen für baumbrütende Vogelarten *mit 26 cm und 32 cm Einfluglochweite (für Feldsperling) sowie mit 45 cm Einfluglochweite (für Star)* - auf dem Flurstück Nr. 1663 anzubringen.

Vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) - Nisthilfen für Fledermäuse

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind vor Rodungen von Bestandsbäumen *drei* Fledermausbretter (*Schwegler 1FD, 1FF, 2F und/oder 2FN*) auf dem Flurstück Nr. 1663 anzubringen.

Vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) - Pflanzung von Obstbäumen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind vor Rodungen von Bestandsbäumen *20 hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer D 7) auf den Flurstücken Nr. 351, 1890, 1883 und 1921 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.*

B 6. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

B 6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Innerhalb des Geltungsbereichs ist *gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer D 7)* ein heimischer Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

B 6.2 Dachbegrünung/ Begrünung von Tiefgaragen

Flachdächer von Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind mindestens extensiv mit einer Sedum-Gräser-Kräutermischung zu begrünen.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche und Wege ausgenommen. Eine konstruktiv bedingte geringere Überdeckung in den Randbereichen ist zulässig.

B 7. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird festgelegt als die Höhe des Rohfußbodens über Normal Null (NN).

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

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO)

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

C 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Oberirdische Garagen (offen und geschlossen) einschließlich Stellplatzüberdachungen (Carports) sind mit begrüntem Flachdach zu errichten. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen (siehe Ziffer B 6.2).

C 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Dabei ist vom Ortgang ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.

Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.

Es sind nur auf der Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

C 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

C 2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

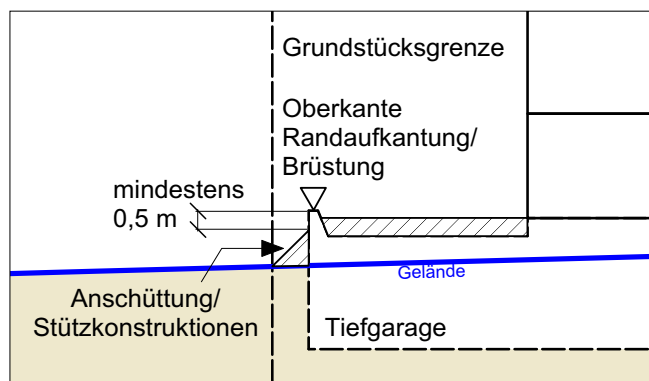
C 2.2 Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

Wände von mit Erde überdeckten Tiefgaragen sind mindestens bis 50 cm unterhalb der Oberkante der Randaufkantung der Tiefgaragendecke oder einer geschlossenen Brüstung (massiv ausgeführte Wandscheibe) mit Erdmaterial anzuschütten und zu begrünen (siehe Schemaschnitt Tiefgarageneinbindung).

Neben Böschungen sind Konstruktionen aus Naturstein, Beton, Mauerscheiben oder Holz zulässig (siehe Ziffer C 2.5).

Ausgenommen hiervon sind die Zu- und Abfahrtsbereiche dieser Garagen.

Schemaschnitt Tiefgarageneinbindung



C 2.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Offene Stellplätze sind hierbei mit Rasengitter-/Rasenpflastersteinen auszuführen.

C 2.4 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Zulässig sind nur Hecken (mit oder ohne eingewachsenem Drahtzaun) sowie sonstige offene Zaunkonstruktionen aus Holz bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m (bezogen auf das fertiggestellte Gelände).

Entlang aller Grundstücksgrenzen gilt:

Einzelne oder mehrere Sichtschutzwände oder Sichtschutzelemente und Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Stützmauern sind gemäß Ziffer C 2.5 zulässig.

C 2.5 Stützmauern/ Stützkonstruktionen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern/ Stützkonstruktionen lediglich bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig .

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

Mit der Außenkante der Stützmauern/ Stützkonstruktionen ist ein Abstand von mindestens 0,30 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Sonstige Stützmauern/ Stützkonstruktionen

Ist die Stützmauer/ Stützkonstruktion höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß.

C 2.6 Aufschüttungen/ Abgrabungen

Im Gebiet WA2 ist das Gelände am Hausgrund bis mindestens 0,50 m unter die gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe aufzufüllen.

Abgrabungen sind nur zur Herstellung von Kellerzugängen oder zur Belichtung einzelner Kellerräume zulässig.

C 3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht.

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

Entstehen bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen, in der Addition rechnerisch halbe Stellplätze, wird aufgerundet.

Beim Bau von Einfamilienhäusern sind je Hauseinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

C 4. Flächen für Anlagen zum Sammeln, Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

C 4.1 Retentionszisternen

*Auf den privaten Baugrundstücken 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.*

D. Hinweise

D 1. Bodenfunde

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an Ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.

D 2. Altlasten

Sollte bei Erdbaumaßnahmen auf auffälliges Erdmaterial gestoßen werden, ist umgehend das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu verständigen.

D 3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

D 4. Artenschutz

Baufeldfreimachung

In der Vegetationsperiode vom 01. März bis 30. September ist es verboten Bäume, Hecken, Gebüsche oder Röhrichtbestände zu roden, abzuschneiden oder auf sonstige Weise zu zerstören.

Eingriffe in Gehölzbestände dürfen daher in dem vorgenannten Zeitraum nur vorgenommen werden, wenn sie behördlich angeordnet oder zugelassen sind. Verstöße sind eine Ordnungswidrigkeit.

Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 39

Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

Auf die Habitatpotenzialanalyse vom 26.10.2015/ 12.09.2016 des Büros Quetz, Stuttgart wird verwiesen.

D 5. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D 6. Wasserschutzgebiet/ Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB (äußerer Bereich) des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für den Schachtbrunnen Auchtart der Gemeinde Unterensingen. Die Beschränkungen sowie die Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen zum Schutz der Wasserfassungen der Gemeinde Unterensingen („Beim Schachtbrunnen Auchtart“) vom 3. November 1975 und 28. Juli 2006 sind zu beachten.

D 7. Pflanzliste

Zur Bepflanzung des Plangebietes werden u.a. folgende Arten vorgeschlagen:

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn

Alnus glutinosa – Roterle

Prunus avium - Vogelkirsche

Sorbus aria – Mehlbeere

Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Acer platanoides - Spitzahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Tilia cordata – Winterlinde

Hochstämmige Obstbäume:

*Birne
Bohnapfel
Gewürzluke
Hauszwetschge
Mostbirne
Stuttgarter Geißhirtle*

*Brettacher
Elstar
Gold – Renette
Jakob Fischer
Süßkirsche
Walnuss*

Aufgestellt, Stuttgart, den 22.03.2016/ 11.04.2016/ 16.09.2016

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)
C. Miracapillo/ R. Schneider