

**Landkreis Esslingen  
Gemeinde Unterensingen**

**Bebauungsplan „Östlich der Wehrstraße“  
und örtliche Bauvorschriften**

**Textteil**

Der Bebauungsplan „Östlich der Wehrstraße“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

- 1. Planzeichnung M 1 : 500**
- 2. Textliche Festsetzungen**
- 3. örtliche Bauvorschriften**

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- 1. Begründung zum Bebauungsplan** vom 13.03.2017
- 2. Schalltechnische Untersuchung** des Ingenieurbüros Dröscher, Tübingen, vom 05.08.2016 mit Anlage 1-10

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. Fassung vom 5. März 2010 geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S.209), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389,440) und mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

**In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1. **Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
  
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

und daher nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 16 – 21a BauNVO

2.1 **Grundflächenzahl**

§ 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 21 BauNVO). Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Die zulässige bauliche Grundfläche im WA darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.

2.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 3 BauGB  
§ 23 Abs. 3 BauNVO  
§ 23 Abs. 5 BauNVO

Baugrenze für oberirdische Anlagen. Entsprechend den Festsetzungen im Plan.

Terrassen ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

2.3 **Höhenlage der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf unter Berücksichtigung der Entwässerung von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe um  $\pm 25$  cm abweichen.

Die festgesetzten Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen sind auf die im Plan angegebenen Bezugshöhen bezogen.

2.4 **Gebäudehöhen**

§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die Gebäudefestsetzungen werden mit Höhenbeschränkung (m.HB) als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe getroffen.

Traufhöhe (TH)

gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und der Oberkante First

HB : TH = 6,80 m FH = 10,80 m

3. **Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 Abs. 1 BauNVO

o = offene Bauweise

WA 1 = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WA 2 = nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

4. **Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) entsprechend dem Planeintrag.

5. **Flächen für Garagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze (Cp) können nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden.
6. **Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
§ 14 Abs. 1 BauNVO  
Nebenanlagen im Sinne des § 2 (2) LBO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum nicht überschreiten. Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig.
7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs. 21 BauGB  
**GR1, FR1** = Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde zur Unterhaltung des Hochwasserschutzdamms.  
Diese Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten.  
**GR, LR, FR** = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Leitungsträger
8. **Maßnahmen zum Schutz und Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 8.1 **Außenbeleuchtung**  
Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen wie z.B. LED-Lampen zu verwenden.
- 8.2 **Bauzeitenregelungen**  
Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln (insbesondere Eier und Jungvögel) sind die zur Baufeldfreimachungen erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen. In den derzeit ungenutzten Produktions- und Lagerhallen befinden sich mehrere Brutplätze von Bachstelze und Hausrotschwanz. Die entsprechenden Gebäude sollten somit ebenfalls außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten zwischen September und März abgerissen werden. In Ausnahmefällen kann ggf., in Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde, von diesen Zeitvorgaben abgewichen werden, unter der Voraussetzung, dass der entsprechende Bereich zuvor von einem Artenkenner auf Brutvorkommen von Vögeln untersucht wurde.
9. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Auf die Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Dröscher, Tübingen vom 05.08.2016 wird verwiesen.  
  
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind Lärmschutzmaßnahmen laut Lärmgutachten vorzusehen. (9.4, Blatt 28) Der

Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

10. **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25 b BauGB

10.1 **pfg 1**  
**Pflanzgebot für Einzelbäume**  
§ 9 Abs. 25 a BauGB

Ab 190 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist, pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstück, ein Einzelbaum als kleinkroniger, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum – Stammumfang mindestens 18-20 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.2 **pfg 2**  
**Dachbegrünung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flachdächer der Garagen und Carports sind extensiv entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 **pfb**  
**Pflanzbindung für Einzelbäume**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

An den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten sind die durch Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

11. **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung und Unterhaltung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

## B Hinweise

1. Boden

Zum Schutz des Bodens ist das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Bodens Baden-Württemberg zu beachten.

2. Baugrundgutachten

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder vor Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Bodenfunde

Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen

4. Altlasten

Auf die umwelttechnische Untersuchung des Büros biodata ANALYTIK GmbH vom 12.08.2002 wird verwiesen. Aufgrund der sensiblen Umnutzung der Fläche zu einer Wohnbaufläche und der Lage in

einem Wasserschutzgebiet sind die Abbruchmaßnahmen unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation durchzuführen, damit nicht frei verwertbares Bodenmaterial separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden kann. Bekannte Belastungsbereiche sollten entfernt werden. Sollten sich hierbei Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Abs. 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu informieren. Nach Abschluss der Maßnahme ist dem Amt die gutachterliche Dokumentation vorzulegen, damit ggf. ein Ausscheiden der Fläche aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster geprüft werden kann.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für den Schachtbrunnen Auchtert der Gemeinde Unterensingen. Ein Teil liegt in der Zone II. Die Zonen sind nachrichtlich in den Lageplan des Bebauungsplans übernommen. In der Zone II ist das Errichten baulicher Anlagen grundsätzlich verboten, in Zone III A unter erhöhten Anforderungen an Bauausführung und Nutzung möglich. Da das Gebiet in Zone II bereits durch das Gewerbe überbaut ist, ist nur in diesem Bereich bei Beachtung bestimmter Vorgaben eine erneute Nutzung auch in Zone II möglich.

Die einschlägigen Bestimmungen /Nutzungseinschränkungen sowie die 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.

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer Wasserrechtlichen Genehmigung bzw. einer Befreiung der WSG-VO.

Bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass keine wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen entstehen. Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren nach §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind genehmigungspflichtig und beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen.

Innerhalb der **Zone II** ist zu beachten:  
Eingriffe in den Boden müssen auf ein Minimum beschränkt werden. Kellergeschosse dürfen nicht hergestellt werden.

Private Abwasserleitungen müssen als dichte Rohrleitungen ausgebildet werden. Sie sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN EN 1610 zu unterziehen. Bau und Betrieb der öffentlichen Abwasserkanäle müssen nach den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke (ATV) für die Zone II erfolgen. Die Leitungen müssen in bestimmten Inspektionsintervallen kontrolliert werden.

Wärmesonden, Zisternen und das Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind verboten.

Jegliches Oberflächenwasser muss aus dem Gebiet herausgeführt werden, das Versickern von Niederschlagswasser ist untersagt.

Stellplätze müssen an das Abwassersystem angeschlossen sein.

Für die Bewirtschaftung der Gärten dürfen nur Dünge- und Pflanzenschutzmittel verwendet werden, die in der Zone II WSG zugelassen sind.

Stellplätze müssen dicht befestigt und an das Abwassersystem angeschlossen sein.

Innerhalb der **Zone III A** ist zu beachten:  
Private Abwasserleitungen müssen als dichte Rohrleitungen ausgebildet werden. Sie sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN EN 1610 zu unterziehen.

Bau und Betrieb der öffentlichen Abwasserkanäle müssen nach den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke (ATV) für die Zone III A erfolgen.

Wenn Altlasten nicht entgegenstehen, ist eine offenporige Ausführung von PKW Stellplätzen denkbar. Voraussetzung ist eine „günstige Untergrundbeschaffenheit“ nach DVGW-Arbeitsblatt 101 (Ausgabe 1975). Eine günstige Untergrundbeschaffenheit liegt vor, wenn die bindigen Deckschichten über dem Grundwasserleiter mind. 1 m mächtig sind.

6. Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage in der Nähe des Neckars sollten Untergeschosse generell als wasserdichte, auftriebssichere Wanne bis Geländeoberkante ausgebildet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bei HQ<sub>extrem</sub> überflutungsgefährdet ist.

7. Geothermie

Im Plangebiet sind Erdwärmebohrungen nicht zulässig, da die Bohrungen den vom Schacht

- „Auchtert“ genutzten Grundwasserleiter durchbohren würden. Dies ist nach den in Baden-Württemberg geltenden Leitlinien und Leitfäden für Erdwärmenutzung ein Ausschlusskriterium für diese Sonden. Wasser-Wärme-Pumpen sind im Plangebiet ebenso unzulässig. Erdwärmekollektoren sind in Zone III A unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Eine Vorabstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Esslingen ist notwendig.
8. Regenerative Energienutzung  
Im Rahmen der Festsetzungen sind Anlagen für die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Anlagen zu Nutzung von Solarenergie) zulässig.
9. Lärm  
Auf die Untersuchungen des Ingenieurbüros Dröscher vom 04.08.2016 wird verwiesen.
- 9.1 Verkehrslärm durch die Kreisstraße K 1219 und den Schienenverkehr  
Aufgrund der räumlichen Nähe zur Kreisstraße K 1219 und der Bahnlinie Stuttgart-Tübingen ist von einer entsprechenden Lärmentwicklung auszugehen. Bei allen baulichen Maßnahmen sind die gesetzlichen Bestimmungen – BImSchV, TA Lärm, DIN 18005 – Schallschutz im Hochbau – zu beachten und die entsprechenden baulichen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu treffen.
- 9.2 Wehranlage am Neckar  
Aufgrund der räumlichen Nähe zum Neckarwehr ist, bei entsprechendem Wasserstand, von einer entsprechenden Lärmentwicklung auszugehen. Bei allen baulichen Maßnahmen sind die gesetzlichen Bestimmungen – BImSchV, TA Lärm, DIN 18005 – Schallschutz im Hochbau – zu beachten und die entsprechenden baulichen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu treffen.
10. Höhensystem  
Die Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System" (N-System)
11. Bauvorlagen  
Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen einen Freiflächengestaltungsplan enthalten mit Angaben über befestigte Flächen (Zufahrten, Zugänge, Stellplätze), Pflanzflächen mit Pflanzvorschlägen und Einfriedigungen.

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.

Unterensingen, den 19.05.2017

Sieghart Friz  
Bürgermeister