

TEXTLICHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „STELLE-WEST“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VOM 25.05.2001, GEÄNDERT AM 12.04.2002

Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.1999 (Gbl. S. 435)

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Die in § 5(2) 8 + 9 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und die in § 5(3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden gem. § 1(6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den Flächen für überdachte Stellplätze (üST) und Garagen (GA) zulässig.

1.2 Grundflächenzahl, Vollgeschosse §§ 16, 19 und 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahl gemäß den Eintragungen im Plan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen.

1.3 Wandhöhe / Firsthöhe § 16 BauNVO

Die Wandhöhe ist gemäß § 5 LBO zu ermitteln (Schnittpunkt Wand/Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut). Sie ist als bergseitige Wandhöhe WH_b, als talseitige Wandhöhe WH_t oder allgemein als Wandhöhe WH gemäß Eintragung im Plan festgelegt.

Die angegebenen Werte sind Obergrenzen

Die Firsthöhe FH ist gemäß Eintragung im Plan festgesetzt und wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen.

1.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe § 9(2) BauGB

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gemäß Eintragung im Plan. Die Zahlen geben die Höhe über Normalnull im neuen System an. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen. Bezugspunkt ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Bauweise § 22 BauNVO

Offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintragungen in Plan.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23(1) + (3) bestimmt. Die Baugrenze darf durch Anbau eines verglasten Wintergartens bis zu max. 15 m² überschritten werden.

3. Geh(G)-, Fahr(F)- und Leitungsrecht (L) (§ 9 (1) 21 BauGB)

zugunsten der Versorgungsträger (V) bzw. der Anlieger (A)

4. Grünfestsetzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 4.1 Auf den im Lageplan festgesetzten Pflanzgeboten für Bäume sind standortgerechte, einheimische Bäume gemäß Pflanzliste Nr. 2 und Nr. 3 zu pflanzen. Von den Standorten kann bis zu 2 m abgewichen werden. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung muß in 1 m Höhe mindestens 0,24 m betragen.
- 4.2 Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muß entsprechend DIN 18920 erfolgen.
- 4.3 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind (soweit nicht als Gehflächen, Zufahrten, Garagen oder Stellplätze erforderlich) möglichst naturnah zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern nach Pflanzenliste 2 und 3 zu begrünen. Die restlichen Flächen sind mit Rasen, Wiese, oder Stauden anzulegen.
Pro Einzel- bzw. Doppelhausgrundstück ist mindestens ein Baum der Pflanzenliste 2 oder ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung muß in 1 m Höhe mindestens 0,14 m betragen.
Nadelgehölze sind bei der Gestaltung der Flächen nicht zulässig.
- 4.4 **Pflanzgebot PFG 2 Bachöffnung**

Gemäß Pflanzenliste Nr. 4 (feuchte Standorte). Zusätzlich sind Strauchweiden (Steckhölzer) erwünscht. Das Standortmosaik soll sich sehr kleinräumig entwickeln, so daß Sukzessionsbereiche auch angelegt werden sollten.
- 4.5 **Pflanzgebot PFG 3 für den Galeriesaum der Lauter**

Die Hartholzaue der Lauter ist zu entwickeln. Zum Einsatz kommen die Gehölze der pot. nat. Veg., zu den Pflanzlisten kommen noch Bergahorn, Linde und Schwarzerle hinzu.

4.6 Fassadenbegrünung

Haus- und Garagenwände, Stützmauern sowie höhere Holzkonstruktionen (Pergolen, Carports, etc.) sollten mit Pflanzen gemäß Pflanzliste Nr. 5 begrünt werden

4.7 Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung $< 15^\circ$ sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten.

4.8 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste Nr. 1, 2 und 3 sowie mit extensiver Wiese nach Pflanzenliste 4 zu begrünen.

Der Saumbereich von Gehölzgruppen, und die Streifen entlang von Straßen, Wegen, Stellplätzen Gebäuden und Grundstücksbegrenzungen sind für spontane Vegetation vorzusehen. Kleinere Flächen können auch als extensive Wiese ohne Gehölzpflanzungen nach Pflanzenliste 4 angelegt und erhalten werden.

4.9 Gestaltung von Wegen, Stellplätzen, Garagenzufahrten

Öffentliche Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, wasserdurchl. Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen, soweit es die Topographie zulässt. Dies gilt nicht für Fuß- und Radwege, die Teil der Strassenverkehrsfläche sind.

Auf den privaten Grundstücken sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zu Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

5. Wasserwirtschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB

Das Niederschlagswasser ist zur flächenhaften Versickerung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Retentionsfläche zuzuführen oder direkt in die Vorfluter (Nachtobelbach oder Lauter) einzuleiten. Die Zuleitung zur Retentionsfläche oder zu den Vorflutern hat - soweit möglich - in offenen Grabensystemen zu erfolgen. Alternativ können Zisternen für einen zweiten Wasserkreislauf im Haus oder für die Gartenbewässerung gespeist werden, die einen Überlauf in Versickerungsmulden besitzen. Aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen ist eine Regenwassernutzung mit Ausnahme der Nutzung zur Gartenbewässerung nur nach vorheriger Aufbereitung des Regenwassers zulässig. Ist weder die Einleitung in die Retentionsfläche noch die Einleitung in die Vorfluter möglich, ist das Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken über ein Mulden-Rigolensystem zur Versickerung zu bringen. Der Notüberlauf der Mulde kann in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)

6.1 Dachform

Als Dachformen sind gemäß Planeinschrieb zulässig:
Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 35°-40° (DN 35°-40°).

Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können davon abweichende Dachformen und Dachneigungen erhalten. Dächer unter 15° Dachneigung auf Garagen oder Carports sind zu begrünen.

6.2 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (= die addierten Breiten der Einzelgaupen) darf max. 1/3 der entsprechenden Dachlänge betragen. Folgende Maße sind einzuhalten:

- Maximale Breite einer Gaube 3,00 m
- Mindestabstand der Gaupen zum Ortgang min. 1,50 m
- Mindestabstand der Gaupen zueinander 1,00 m

7. Gestaltung der unbebauten Flächen

7.1 Einfriedigungen

zulässig sind Einfriedigungen aus Zäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m. Drahtzäune sind einzugrünen.

Unzulässig sind Einfriedigungen mit Stacheldraht und Einfriedigungen als Mauern oder Stützmauern mit Ausnahme von Sockelmauern bis max. 0,30m Höhe ab Oberkante Gelände.

HINWEISE

8. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

9. Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Für Mutterboden, kulturfähigen Unterboden und Erdaushub ist grundsätzlich – bedarfsweise auch nach Zwischenlagerung – die Wiederverwertung vorzusehen. Das Ziel des Erdmassenausgleichs sollte angestrebt werden. Eine Ablagerung von Erdaushub auf Erdaushub- und Bauschuttdeponien ist nur dann vertretbar, wenn dieser dort zur Rekultivierung verwendet wird oder wenn sich das Erdmaterial nicht zur Weiterverwertung eignet. Das anfallende Aushubmaterial ist vorrangig im Plangebiet wiederzuverwerten.

10. Schutz des Grundwassers

Beim Ausheben von Baugruben und Gräben kann in der Lauteraue in Auensedimenten und im Hangbereich im Mitteljura Grundwasser angetroffen werden. Die Anlage von Erdwärmesonden wäre möglich.

Für Bauvorhaben mit einer mehr als einfachen Unterkellerung und für Bauvorhaben im Bereich zwischen ursprünglichem und neuem Bachbett des Nachtobelbaches ist eine hydrologische Erkundung durchzuführen.

Sofern von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einer dauerhaften Grundwasserableitung kann nicht zugestimmt werden.

11. Geotechnik

Im Westen wird der Hangfuß von Tonsteinen der Opalinuston-Formation gebildet, die zu Rutschungen sowie zum Schrumpfen und Quellen bei wechselnder Durchfeuchtung neigen. Dies ist bei der Abböschung und Sicherung von Baugrubenwänden sowie bei Gründungstiefen mind. 1,5 m unter Gel. zu berücksichtigen. Objektbezogenen Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

12. Zweckverband Landeswasser

Der Rohrwerkstoff der im Bebaungsplan gesicherten Wasserleitungen ist sehr spröde, daher muss bei allen im Leitungsbereich erforderlichen Bauarbeiten mit erhöhter Sorgfalt gearbeitet werden.

Vom Institut BWU aus Kirchheim wurde bescheinigt, dass nach den festgestellten Baugrundverhältnissen Baugruben bis 60° geböscht werden können. Bei Gefährdung „baulicher Anlagen“ ist aber ein rechnerischer Standsicherheitsnachweis zu führen. Nach den bisherigen Kenntnissen ist ein Böschungsbruch bei Baugruben ≤ 3 m Tiefe nicht zu befürchten, allerdings muß dieses bei Baudurchführung im einzelnen überprüft werden.

Um eine Gefährdung der Wasserleitungen zu vermeiden, ist der Leitungsbereich während der Bauarbeiten abzusperren und darf mit schwerem Gerät nicht befahren werden.

Aufgestellt:

Friedrichshafen, 25.05.2001, geändert 12.04.2002

KIENZLE VÖGELE BLASBERG

Dettingen, den

Haußmann, Bürgermeister