



Bebauungsplan „In den Weiden“

Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 BauGB
§§ 1 – 15 BauNVO

GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO)

Es sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.
Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO

GRZ = Grundflächenzahl - Höchstgrenze 0,8
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 21 BauNVO)
entsprechend Planeintrag

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
- 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 Abs. 3

Baugrenze für oberirdische Anlagen –
entsprechend Plandarstellung
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen**
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen mit Höhenbeschränkung (mHB)
entsprechend Planeintrag
Die max. Gebäudehöhen (GH max.) sind in Metern über NN (Normalnull) festgesetzt. Die Höhen sind bezogen auf die Oberkante der Dachkonstruktion.

beim Flachdach	Oberkante Attika bzw. oberer Wandabschluss
beim Schemdach	oberer Abschluss Schedkonstruktion
beim geneigten Dach	Oberkante First bzw. Dachkonstruktion

Die Gebäudehöhe kann mit technischen Aufbauten, die weniger als 5 % der überbauten Grundstücksfläche betragen und höchstens 40 qm groß sind, um bis zu 3 m Höhe überschritten werden.

1. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 4 BauNVO

a = Abweichende Bauweise

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig. Abweichend von der offenen Bauweise können Gebäude als Grenzbau oder gemäß § 6 LBO unter Beachtung der Abstandsvorschriften mit Grenzabstand errichtet werden.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene PKW-Stellplätze können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie innerhalb der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB angeordnet werden bzw. wenn keine sonstigen Festsetzungen verletzt werden.

5. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen, Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Lr = mit Leitungsrechten zur Führung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen zugunsten der EnBW zu belastende Flächen.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung bzw. eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der EnBW zulässig. Die erforderlichen Mindestabstände sind einzuhalten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zufahrten, gewerbliche Anlieferungsbereiche (Hofflächen) und LKW-Stellplätze müssen wasserundurchlässig befestigt und am Regenwasserkanal angeschlossen werden.

PKW-Stellplätze auf den hierfür festgelegten Flächen entlang der Straße „In den Weiden“ können mit einem offenporigen Belag angelegt

werden. Für diese Flächen für PKW-Stellplätze sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, so dass kein Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Flächen unter LKW-Befahrung, LKW-Stellplätze und Hof- und Lagerflächen zugeführt wird.

Vor Planung bzw. Herstellung der PKW-Stellplatzflächen ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse für eine Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind. Sofern erforderlich, kann die Vorflut über ein Drainagesystem in Richtung Regenwasserkanal sichergestellt werden.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB

8.1 Pflanzgebotsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Plan mit Pfg festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in das Grünkonzept mit einzubinden.

Zum öffentlichen Straßenraum ist eine Unterbrechung der Pflanzgebotsflächen für Zufahrten zu den Grundstücken bis zu einer Länge von max. 10,0 m zulässig.

8.2 Pflanzgebot für Einzelbäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den im Plan durch Pflanzgebot festgesetzten Standorten sind Einzelbäume als hochstämmige, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ergänzen.

Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an planerische Notwendigkeiten abgewichen werden, wenn das Gestaltungsprinzip erhalten bleibt.

8.3 Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

Pflanzliste 1 Standort – heimische Bäume und Sträucher
(Baum-, Hecken- und Gehölzpflanzungen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz/Faulbaum
Ligustrum vulgare	Rainweide/Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Joh.beere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Weißer Schneeball

Pflanzliste 2 Standort – heimische Bäume
(Solitär-/Straßenbäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

9. **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.
Die Nutzung dieser Einrichtungen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans dem Eigentümer vorbehalten.

Hinweise

1. **Boden**
Zum Schutz des Bodens sind das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz zu beachten.
2. **Bodenfunde**
Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu benachrichtigen.

3. Baugrund, Geotechnik

Im Plangebiet bilden junge Neckar-Talablagerungen unterschiedlicher Mächtigkeit und Festigkeit, örtlich auch Aufschüttungen, den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Für den Planbereich insgesamt liegt ein Baugrundgutachten der BWU – Boden-Wasser-Untergrund, Kirchheim/Teck aus dem Jahre 2008 bei der Gemeinde vor, das die Untergrundverhältnisse und die daraus resultierenden Maßnahmen beschreibt. Dieses Gutachten ersetzt kein projektbezogenes Baugrundgutachten für einzelne Baumaßnahmen.

Für alle Baumaßnahmen wird eine geotechnische Beratung bzw. Baugrunduntersuchung unter Beachtung der DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Für Maßnahmen der Baugrunduntersuchung (z.B. Sondierungen, Bohrungen, Schürfgruben, etc.) besteht die Anzeigenpflicht gemäß § 37 Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg.

4. Grundwasser

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit hochanstehendem Grundwasser zu rechnen.

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

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

5. Hochwasserschutz

Aufgrund der örtlichen Situation ist das Plangebiet als hochwassergefährdeter Bereich anzusehen. Mit einer Hochwassergefährdung durch den Neckar muss bei HQ-50 im n-1 Fall gerechnet werden.

Gemäß der „Machbarkeitsstudie zur Verbesserung des Hochwasserschutzes am Neckar im Bereich Stuttgart und Esslingen“ des Ingenieurbüros WALD + CORBE, Hügelsheim aus dem Jahre 2007 kann das Gebiet bei einem Hochwasserereignis von HQ 100, n-1 flächig überflutet werden.

Nach § 80 Abs. 3 Wassergesetz (WG) gelten für hochwassergefährdete Flächen die Bestimmungen der Anlagenverordnung für wassergefährdete Stoffe, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Durch entsprechende Vorkeh-

rungen und bauliche Maßnahmen sowie mobile Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei Hochwasserereignissen keine Gefährdung der Schutzgüter Natur, Umwelt und Mensch gegeben ist.

6. Altlasten, Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich der Altstandort „Kraftwerk Altbach Block I“ und die Altablagerung „Brückleswiesen/Ghai“. Der Altstandort „Kraftwerk Altbach, Block I“ wurde nach Erkundung und Sanierung in die Stufe „B“ eingeordnet. Die Altablagerung „Brückleswiesen/Ghai“ wurde im Rahmen der historischen Erkundung und der Bewertung auf Beweisniveau 3 mit „B“ und der Gefahrenlage „hinnehmbar“ eingestuft. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand und unter der derzeitigen Nutzung ist keine akute Gefährdung von Schutzgütern gegeben. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich.

Bei Eingriffen in den Untergrund muss im gesamten Gelände partiell mit belastetem Bodenmaterial gerechnet werden. Bei sämtlichen Aushubarbeiten auf dem Gelände ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich. Bei Einzelvorhaben ist die zuständige Fachbehörde frühzeitig im Verfahren zu beteiligen. Anfallendes Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7. Schutzvorkehrungen im Bereich der Gashochdruckleitung

Im Plangebiet wird in der Straße „In den Weiden“ eine Gashochdruckleitung der EnBW geführt. Im Schutzstreifen dieser Leitung (2 x 3 m ab Leitungsachse) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Leitungsachse ist grundsätzlich von Bepflanzungen freizuhalten.

8. Schutzmaßnahmen im Bereich von Hochspannungsfreileitungen

Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen der EnBW sind insbesondere die bau- und brandschutztechnischen Erfordernisse einzuhalten. Der Schutzstreifen der Freileitungen kann nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der EnBW genutzt und bebaut werden. Die Bestimmungen der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV – im Einwirkungsbereich der Hochspannungsfreileitungen sind zu berücksichtigen.

9. Verkehrsimmissionen, Lärmschutz

Das Plangebiet ist aufgrund seiner räumlichen Nähe zur Bahnlinie Stuttgart – Ulm und der Lage zur Bundesstraße B 10 einer erhöhten Lärmbelastung, insbesondere durch Schienenverkehr ausgesetzt.

Bei allen baulichen Maßnahmen sind die gesetzlichen Bestimmungen (BImSchV, TA-Lärm, DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu beachten und die entsprechenden baulichen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu treffen.

10. Fluglärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt Lärmeinwirkungen des Flughafens Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 60 db(A) tagsüber und einem um ca. 10 db(A) niedrigeren max. Beurteilungspegel bei Nacht. Diese Lärmeinwirkungen sind bei der Planung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen (vgl. Hinweise des Wirtschafts- und Innenministeriums über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart vom 06.09.1993).

11. Feuerwehr

Notwendige Flächen für die Feuerwehr sind nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken – VwV-Feuerwehrflächen – vom 11.08.1988 und nach DIN 14090 auszuführen und mit den Baueingabep länen darzulegen und nachzuweisen.

12. Regenerative Energienutzung

Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) sind ausdrücklich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Erdwärmebohrungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Zur Nutzung oberflächennaher Erdwärme wird auf den „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ in Verbindung mit den „Leitlinien zur Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg hingewiesen.

Erdwärmebohrungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine standortbezogene Einzelfallprüfung ist in jedem Fall erforderlich.

13. Höhensystem

Die Höhenangaben beziehen sich auf das „neue System“ (N-System).