

**Landkreis Esslingen**  
**Gemeinde Altbach**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bachstraße Nr. 42 - 52 und Nr. 58“**

**Textteil**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bachstraße Nr. 42 - 52 und Nr. 58“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

1. **Planzeichnung M 1 : 500**
2. **Textliche Festsetzungen**
3. **Projektpläne M 1 : 200**

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

**1. Begründung zum Bebauungsplan**

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:**

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (10. EUROEG, BGBl. I S. 3762).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

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

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Art der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs. 1 BauGB                             | WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)<br><br>Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) |
| 2.  | Maß der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§§ 16 – 21a BauNVO |   |
| 2.1 | Grundflächenzahl<br>§ 19 BauNVO   | Höchstgrenze entsprechend Einschrieb im Plan<br>(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 21 BauNVO)   |
| 2.2 | Überbaubare Grundstücksflächen<br>§ 9 Abs. 3 BauGB<br>§ 23 Abs. 3 BauNVO  | Baugrenze für oberirdische Anlagen<br>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist als Ausnahme zulässig.   |

3. Bauweise  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)  
Im Sinne der offenen Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig = ED

**B. Hinweise**

- |    |                               |  |
|----|-------------------------------|--|
| 1. | Boden                         | Zum Schutz des Bodens ist das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Bodens Baden-Württemberg zu beachten  |
| 2. | Bodenfunde                    | Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.  |
| 3. | Altlasten                     | Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Beim Auffinden von Verunreinigungen des Untergrundes sind Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten durchzuführen.   |
| 4. | Geologische Verhältnisse      | Für die Bebauung der Grundstücke und die Herstellung von Aufschüttungen, Anböschungen und Stützmauern werden ingenieurgeologische Gutachten empfohlen.   |
| 5. | Grundwasser                   | Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, Quellen sowie Hangaustritte im Plangebiet angetroffen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Anzeige ist bei der unteren Wasserrechtsbehörde einzureichen. |
| 6. | Niederschlagswasser           | Die Nutzung und das Auffangen bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.  |
| 7. | Höhensystem                   | Die Höhenangaben beziehen sich auf das „neue System“ (N-System).   |
| 8. | Aufhebung von Bebauungsplänen | Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Friedhofserweiterung“ vom 21.01.1965 in einem Teilbereich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.  |

Aufgestellt: 20.07.2004  
Verbandsbauamt Plochingen