



Gemeinde Eningen u. A.

**Bebauungsplan
Reutlinger Str. / Arbachtalstraße**

Textliche Festsetzungen

Bearbeitung:

Wick + Partner
Stadtplaner SRL
Architekten BDA, dwb
Gähkopf 18
70192 Stuttgart

in Zusammenarbeit mit

Waltraud Pustal
Landschaftsökologie und Planung
Uhlandstraße 70
72793 Pfullingen

DEKRA Umwelt GmbH
Handwerksstraße 15
70565 Stuttgart

Stand 24.06.2004

**Gemeinde Eningen u. A.
Bebauungsplan Reutlinger Str. / Arbachtalstraße
Textliche Festsetzungen,**

Stand 30.09.1999/Nov.2003/Febr. 2004/24.06.2004

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- **Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 geändert durch Art. 7 des UVP-Gesetzes vom 17.06.2001 (BGBl. I, S. 1950, 2005).
- **Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. S. 1).
- **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** vom 25.03.2002
- **Gesetz zum Schutz des Bodens (Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg – BodSchG)** vom 24.07.1991
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg - NatSchG)** vom 29. März 1995, zuletzt geändert am 19.11.2002 (GBl. 22.11.2002, S. 424)
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

1.2 Zu beachtende technische Vorschriften:

- ATV - Regelwerk Abwasser - Abfall. Arbeitsblatt A 138, 1990
- DIN 18915, Bodenlagerung, DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

2. Aufhebung von Vorschriften

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

3. Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1.1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5 und 6) BauNVO sind die unter § 6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) sowie unter § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

3.1.1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

3.1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass in dem als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesenem Gebiet ausschließlich Betriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1(6) BauNVO sind die nach § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

3.1.1.4 Beschränkung der Zulässigkeit für alle Gebietsarten

Im GE, GEE und MI-Gebiet nach den obigen Ziffern 3.1.1.1 bis 3.1.1.3 sind nur Gebäude, Betriebe, Anlagen und Nutzungen zulässig, die keine Luftverunreinigungen (Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe) hervorrufen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (schädliche Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 (1) BImSchG).

3.1.1.5 Im GE und GEE mit Ausnahme des Baufelds 8 ist jeglicher Einzelhandel unzulässig.

Ausnahmsweise (§ 31 (1) BauGB) können KFZ-Verkaufsstellen (PKW, LKW, Motorräder einschl. Zubehör), Tankstellen und der Verkauf von eigenproduzierten Waren auf untergeordneter Betriebsfläche zugelassen werden. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger etc.).

3.1.1.6 Schallschutz (§ 1 (4), Satz 1, Nr. 2 BauNVO)

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen sind nach § 1 (4), Satz 1, 2 BauNVO die in den Festsetzungen des Plans dargestellten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel in den gewerblich zu nutzenden Baufenstern durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen wie zum Beispiel Schallisolierung, Schallschutzwände, Schallschutzfenster u.a. einzuhalten. Berechnungsgrundlage der dargestellten zulässigen flächenbezogenen Flächenschalleistungspegel ist eine schalltechnische Prognoseberechnung der DEKRA-Meßstelle für Umweltschutz zum Bebauungsplanverfahren, die als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf eine Berechnung einer Schallausbreitung ohne der vorhandenen umliegenden Gebäudeabschirmung.

Die schalltechnische Prognoseberechnung ist Teil der Bebauungsfestsetzungen, soweit sie Definitionen, Berechnungsarten und Erläuterungen zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln enthält.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist vom Bauantragsteller nachzuweisen,

dass die festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel bei der jeweils beantragten, höchstzulässigen Betriebszeit eingehalten werden.

3.1.1.7 **Verwendungsverbot (§ 9 (1), Nr. 23 BauGB)**

Aus besonderen städtebaulichen Gründen (Schutz der angrenzenden Wohnbebauung innerhalb der Tallage insbesondere bei Inversionswetterlagen) und zum allgemeinen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG ist im Plangebiet die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und Prozesswärme nicht zulässig (Verwendungsverbot nach § 9 (1) 23 BauGB). Solche Brennstoffe sind nur dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise ist die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL) zulässig, wenn der Jahresmassenstrom der einzelnen Schadstoffe nach Abs. 1 nicht überschritten wird. Ausnahmsweise ist die Verwendung von flüssigen und festen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten. Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung von fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden. Der Bestandsschutz für Heizungsanlagen, die bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans rechtmäßig bestehen, endet mit der Ersetzung der vorhandenen Heizungsanlage oder deren Umbau in erheblichem Umfang.

3.1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

3.1.2.1 **Größe der Grundfläche GRZ und der Geschossfläche (§ 16 BauNVO, §§ 19, 20 BauNVO)**

-laut Planeintrag als Höchstmaß

Die Geschossfläche darf im Baufeld 8 bei Einzelhandelsbetrieben 1200 m² nicht überschreiten.

3.1.2.2 **Grundflächenüberschreitung (§19 (4) BauNVO)**

Die im Plan festgesetzten max. zulässige Grundfläche kann innerhalb des MI-Gebiets bei der Anrechnung von Stellplätzen, Carports und sonstigen Parkieranlagen sowie deren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, maximal jedoch bis zu einem Maß einer Grundflächenzahl von 0,8.

3.1.2.3 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)**

-siehe Planeintrag-

Traufhöhe (TH) laut Planeintrag. Als unterer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt die EFH. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut.

Gebäudehöhe (GH) laut Planeintrag. Die Gebäudehöhe wird definiert durch die Oberkante Dachfirst / Gebäude.

Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, können Überschreitungen zugelassen werden, soweit die baulichen Anlagen in ihrer Kubatur untergeordnet sind. Ebenso können im Plangebiet bei technischen Gebäudeaufbauten wie Fahrstuhltürmen,

Klimaanlagen etc. unwesentliche Überschreitungen der Traufhöhe zugelassen werden, sofern diese nicht den Gebietscharakter beeinflussen. Die Grundfläche dieser Anlagen darf maximal 10% der Gebäudegrundfläche betragen.

3.1.2.4 Höhenlage des Gebäudes (§ 9 (2) BauGB)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe laut Planeintrag.

Erläuterung:

Die im Plan festgesetzte EFH wurde anhand eines Höhenschichtlinienplans im 1-Meter-Raster festgelegt und orientiert sich an den vorhandenen Geländehöhen. Geringfügige Abweichungen, die sich durch detailliertere Geländeaufnahmen ergeben, können zugelassen werden.

Der Planeintrag "Hangseite" beschreibt die dem Hang abgewandte, der Eintrag "Bergseite" die dem Hang zugewandte Gebäudeseite.

3.1.2.5 Zahl der Vollgeschosse

-laut Planeintrag-3.1.3

3.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1.3.1 o = offene Bauweise

3.1.3.2 E / D = Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.1.3.3 D = Nur Doppelhäuser zulässig

3.1.3.4 H = Nur Hausgruppen bis 50m Länge zulässig

3.1.3.5 a 1 = Abweichende Bauweise, offene Bauweise, Gebäude über 50m Länge zulässig.

3.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudehauptseiten sowie die Hauptfirstrichtung sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - lt. Planeintrag.

3.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Flächen für Stellplätze und Garagen dürfen mit Ausnahme einer Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder einer Lage in den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (GE / GEE) nicht näher als 2,00m an eine Baugebietsgrenze heranrücken.

Zur Begrünung der Stellplätze vgl. Punkt 3.1.11.7 (PFG 7).

Diese Regelung ist seit dem 26.07.2012 für Stellplätze ausgesetzt.

Im GE / GEE-Gebiet sind **Stellplätze**, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im MI-Gebiet sind Stellplätze als **offene Stellplätze**, Carports und Garagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind als Gemeinschaftsanlagen herzustellen und einheitlich zu gestalten. Carports sind im rückwärtigen Bereich mit einer geschlossenen Wand auszubilden. Die der Straßenfront abgewandten Seitenwände von Carports und Garagen sind mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen, eine Dachbegrünung von Carports und Garagen wird empfohlen (vgl. Hinweise Punkt 4.3)

3.1.6 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel, An- und Abböschungen infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

- 3.1.7 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
- siehe Planeintrag -
- 3.1.8. Geh- und Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Im Plan dargestellt sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.
- 3.1.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) dienen der Erschließung des Plangebiets und sind für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.
- 3.1.10 Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)**
Die im Plan umgrenzte Fläche des Flurstücks Nr. 5802/6 dient der Sicherung des Kaltluftabflusses und dem Erhalt der Streuobstwiese. Bei Abgang sind die Obstbäume in entsprechender Qualität (Hochstamm) und Anzahl zu ersetzen.
- 3.1.11 Allgemeines Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)**
Bei Neupflanzungen sind mindestens zur Hälfte standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Pflanzenartenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV).
Das Anpflanzen von reinen Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.
Schneebeere (Symphoricarpos-Sorten) und vergleichbare fremdländische Arten sind innerhalb einer Naturschutz-Ausgleichspflanzung nicht zulässig.
Auf allen unüberbauten Grundstücksflächen muss pro 100 m² ein einheimischer Laubbaum oder Strauch gepflanzt werden. Bei Erhaltung von Gehölzen können diese angerechnet werden.
Auf mit einem intensiven Publikumsverkehr belegten Flächen ist die Verwendung von giftigen Arten unzulässig.
- 3.1.11.1 PFG 1: Pflanzgebot entlang des nördlichen Fußwegs**
Entlang des nördlichen Fußwegs zwischen der Friedrichstraße und der Reutlinger Straße sind an den im Lageplan eingezeichneten Standorten Mehlbeeren (Sorbus aria) als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 3.1.11.2 PFG 2: Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraßen im Quartier**
Entlang der Erschließungsstraßen sind an den im Lageplan eingezeichneten Standorten insgesamt 6 Elsbeeren (Sorbus intermedia) als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 3.1.11.3 PFG 3: Pflanzgebot entlang der südlichen Fußwegeverbindung, Ergänzungspflanzung**
Entlang der südlichen Fußwegeverbindung zwischen Friedrichstraße und Reutlinger Straße sind in Ergänzung des vorhandenen Obstbaumbestandes 6 Obstbaumhochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumstandorte orientieren sich an der Plandarstellung. Der Pflanzung von Birnbäumen, Kirschbäumen oder Nussbäumen ist der Vorzug zu geben.
- 3.1.11.4 PFG 4 / Verkehrsgrün: Pflanzgebot entlang der Reutlinger Straße**
Entlang der Reutlinger Straße sind an den im Lageplan eingezeichneten Standorten Spitz-Ahorn (Acer platanoides Olmstedt) als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Darstellung im Lageplan ist schematisch, Verschiebungen bis 2 Meter in beide Richtungen sind zulässig.
Verkehrsgrünflächen sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu

unterhalten. Unterpflanzung erfolgt entweder mit niedrigen bodendeckenden Gehölzen oder Landschaftsrasen oder Gras-Kräuter Mischung.
Die Pflanzlöcher der Bäume müssen eine Größe von mind. 2 x 2 x 1 m aufweisen und sind gegen Überfahren zu sichern.

- 3.1.11.5 PFG 5 / Verkehrsgrün: Pflanzgebot entlang der Arbachtalstraße**
Entlang der Arbachtalstraße sind an den im Lageplan eingezeichneten Standorten Säulen - Eichen (*Quercus robur Fastigiata*) als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Verschiebungen bis 3 Meter in beide Richtungen sind zulässig.
Verkehrsgrünflächen sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unterpflanzung erfolgt entweder mit niedrigen bodendeckenden Gehölzen oder Landschaftsrasen oder Gras-Kräuter Mischung.
Die Pflanzlöcher der Bäume müssen eine Größe von mind. 2 x 2 x 1 m aufweisen oder alternativ mind. eine Fläche von 6m² besitzen und sind gegen Überfahren zu sichern.
- 3.1.11.6 PFG 6: Pflanzgebot an der südöstlichen Grenze**
Entlang der südöstlichen Grenze sind in der im Lageplan eingezeichneten Fläche Laubbäume 1. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bevorzugt zu verwenden ist die Baumart entsprechend PFG 5: Säulen-Eichen (*Quercus robur Fastigiata*).
- 3.1.11.7 PFG 7: Pflanzgebot auf privater Pkw-Parkierung im Gewerbegebiet**
Für je 7 Stellplätze ist 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum z. B. Elsbeeren (*Sorbus intermedia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Rahmen von PFG 4 angepflanzte Bäume können hierauf angerechnet werden. Im Baufeld 8 ist entlang der Reutlinger Straße zwischen dem Gehweg und dem Parkplatz außerdem eine blickdichte Hecke (*Liguster* und *Hainbuche*) anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 3.1.11.8 PFG 8: Pflanzgebot für Vegetationsflächen im privaten Grundstücksbereich im Mischgebiet**
Mindestens 75% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten oder gärtnerisch anzulegen. Dies soll so weit wie möglich in Verbindung mit der Erhaltung von Baumbestand geschehen. Ist dies nicht möglich, so ist dieser Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend Artenlisten 1, 2, 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Empfohlen werden zur weiteren Durchgrünung des Gebietes Fassadenbegrünungen.

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung

Obstbäume, Hochstämme, regionale Sorten wie

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus domestica</i>	Apfel, verschiedene Sorten
<i>Prunus avium</i>	Süß-Kirsche, Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus comm. dom.</i>	Birne, verschiedene Sorten
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Zwetschge

Artenliste 3: Sträucher, hochwachsend

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa spec.	versch. Rosen

Sträucher niedrig

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa spec.	versch. Rosen
Verschiedene Beerensträucher	

3.1.12 Pflanzbindung / Erhaltung für Gehölze (§ 9 (1) 25b BauGB)

Durch Pflanzbindung festgesetzte Gehölze und Gehölzflächen sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang der Gehölze bzw. Beeinträchtigung zu ersetzen.

Zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und der RAS LG 4 zu schützen. Im Falle von Neupflanzungen gilt PFG 8.

3.1.13 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB / § 9 (1a) BauGB**3.1.13.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Pflanzgebote PGF 1, PFG 2, PFG 3, PFG 4, PFG 5, PFG 6, PFG 7 sind Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und der Beseitigung von Bäumen. Die Planeinschriebe sind verbindlich.

Der Ausgleich ist nur in Verbindung mit der Verwendung wasserdurchlässiger, möglichst begrünbarer Beläge auf den Parkierungsflächen innerhalb des Plangebiets möglich. Die Maßnahmen werden über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Reutlinger Straße / Arbachtalstraße verbindlich.

3.1.13.2 Gestaltung der Stellplätze (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 38 (1) 15 LBO)

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Stellplätze für Pkw mit wasserdurchlässigem, begrünbarem Belag herzustellen. Die Maßnahme zur Minderung des Versiegelungsgrades wurde bei Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach § 1a Abs. 3 BauGB bereits berücksichtigt.

Fläche für Stellplätze:	begrünbare Beläge:
	• Pflaster mit Abstandshaltern
	• Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine)
	• Rasen-Gitter-Steine
	Nicht begrünbare Beläge:
	• Hydroaktive Öko-Steine verschiedener Hersteller

Nicht zulässig sind:	• Beläge aus wassergebundener Decke
	• Herkömmliche Pflasterungen

3.1.14 Anschluss an die Verkehrsflächen / Zufahrtsverbote (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der im Plan eingetragenen Zu- und Abfahrtsverbote entlang der Friedrichstraße, der Reutlinger Straße und des östlichen Teil des Erschließungsstichs im Bereich der Baufelder 5 und 8 sind Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Bestehende Zufahrten genießen Bestandsschutz bis zur Verwirklichung der Bebauung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans.

3.1.15 Von Bebauung freizuhaltende Flächen / Sichtfelder (§9 (1) Nr. 24 10 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von §14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§12 (6) und §14 (1) Satz 3 BauNVO).

Die Sichtfelder an der L 380 (5/70m, V=50 km/h) sind zwischen 0,80 und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

3.2 Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

3.2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

3.2.1.1 Dachform

lt. Planeinschrieb

SD = Satteldach

PD = Pultdach

FD = Flachdach

DN = Geneigte Dächer ohne Festlegung der Dachform, jedoch mit Festlegung der Dachneigung

3.2.1.2 Dachneigung

lt. Planeinschrieb

3.2.2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)

3.2.2.1 Materialien

Glänzende und lichtreflektierende Materialien sind als Außenwandmaterialien im MI-Gebiet unzulässig.

3.2.3 Umweltschützende Belange / Gestaltung der Außenanlagen (§74 (1) 3 LBO)

3.2.3.1 Umweltschützende Belange / Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§74 (1)3 LBO)

Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind entsprechend den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzgebote gemäß Punkt 3.1.12 und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Punkt 3.1.14 sowie die Dachbegrünung gemäß Punkt 4.3 sind anrechenbar.

3.2.3.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedigungen gegenüber den Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken sind Hecken, Holzzäune und Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Im GE/GEE ist eine Höhe von 1,75 m zulässig. Die Einfriedigungen des GE/GEE sind mind. 0,8 m von der Grenze abzurücken. Die Fläche zwischen Einfriedigung und Grenze ist mit einer Hecke zu bepflanzen, die die Einfriedigung optisch verdeckt.

3.2.4 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im MI sind sie auf die Erdgeschosszone und die Brüstungszone des 1. OG zu beschränken. Die maximale Fläche der Werbeanlage ist auf 6m², die Länge auf 50 % der Gebäudelängen begrenzt.

Im GE/GEE sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe, bei Flachdächern unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Ihre Höhe ist auf 1,0 m, die Länge auf 5,0 m begrenzt. Im MI-Gebiet sind Werbeanlagen lediglich an der Reutlinger Straße zugewandten Seite zulässig.

Auf den der L 380 vorgelagerten, nicht überbaubaren Flächen, sind selbstständige Werbeanlagen zugelassen, wenn diese den Vorschriften des § 16 Landesbauordnung über Verkehrssicherheit entsprechen.

3.2.6 Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen besitzen Bestandsschutz.

3.2.7 ~~Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)~~ => **Stellplatzsatzung**

~~Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Für selbstständige Wohngebäude wird eine Mindeststellplatzzahl von 2,0 Stellplätzen empfohlen.~~

3.2.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften (Ziff. 3.2.1 bis 3.2.7) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu EUR 50.000,- geahndet werden.

4. Hinweise

4.1 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

4.2 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG dies der Gemeindeverwaltung oder dem Landesdenkmalamt Esslingen, Außenstelle Tübingen anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

4.3 Dachbegrünung (§ 74 LBO)

Es wird empfohlen, Flachdächer, einschließlich Garagen und Carports, mit Ausnahme der Dachterrassen dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

4.4 Grundwasserschutz

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung -VAwS)" in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

4.5 Geologische Bedingungen

Eine objektbezogene ingenieurtechnische Baugrund- bzw. Gründungsberatung wird empfohlen.

4.6 Antragsunterlagen

Den Bauantragsunterlagen sind mindestens zwei örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang der Gebäudeaußenwände sowie ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Aufgestellt: Stuttgart, 12.01.99

letztmals geändert: Nov. 2003/Febr. 2004/24.06.2004

Wick + Partner