

Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

S. Aisenbrey
F. Baur
E. Bermayer
K. Eisenmann
S. Früh
N. Goerlich
R. Horn
B. Klebelsberg
F. Maier
N. Richter
F. Schneider
D. Schröder
M. Wenderoth

Gemeinde Neckartenzlingen Landkreis Esslingen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Krone-Areal“

Textteil

Fassung vom 12.01.2009 / 25.03.2009

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/64869-200
Fax 0711/64869-299
www.arp-stuttgart.de

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) und
- die **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 900).

Aufhebung

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufgehoben. Unberührt davon bleibt der Aufstellungsbeschluss für die Gestaltungssatzung für den Bereich „Ortsmitte“ vom 26.07.2005.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren

Zulässig sind Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren sowie ergänzende Pflege- und Dienstleistungseinrichtungen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

Die **Traufhöhe 1** (TH1) wird definiert als Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei Satteldächern.

Die **Traufhöhe 2** (TH2) wird definiert als maximale Gebäudehöhe einschließlich Attika bei Flachdächern von untergeordneten Gebäudeteilen.

Die **Firsthöhe** (FH) wird definiert als oberste Höhe des Dachs bei Satteldächern.

Die **Gebäudehöhe** (GBH) wird definiert als oberste Höhe des Dachs, bei Flachdächern einschließlich Attika. Eine Überschreitung der Höhe durch Aufzugsanlagen ist zulässig.

3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, die eine Breite von jeweils 6,5 m nicht überschreiten, ist ausnahmsweise bis zu 1,5 m Tiefe zulässig.

5 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Gebäudehaupttrichtung und die Hauptfirstrichtungen sind entsprechend Planeintragung auszurichten.

Im Mischgebiet MI sind Abweichungen um $\pm 10^\circ$ zulässig.

6 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachflächen über den obersten Geschossen sowie von Garagen bis zu einer Dachneigung von 15° sind extensiv zu begrünen (mindestens 10 cm Substrat).

Beim Aufbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachfläche sind Ausnahmen möglich.

8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen und Aufschüttungen für die Anlage der Verkehrsflächen mit einer Böschung zu dulden. Ebenfalls zu dulden sind die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke für die öffentlichen Verkehrsflächen, Verkehrszeichen sowie Haltevorrichtungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und die erforderlichen Leitungen jeweils bis zu einem Abstand von 0,5 m hinter die öffentlichen Verkehrsflächen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung sind entsprechend Planeintrag festgesetzt.
Im Mischgebiet MI sind ausnahmsweise steilere Dachneigungen zulässig.
Im Sonstigen Sondergebiet SO sind bei untergeordneten Gebäudeteilen auch Flachdächer mit einer Neigung bis 10° zulässig.
Bei Garagen und Carports sind Flachdächer mit einer Neigung bis 10° oder Satteldächer mit einer Neigung bis 45° zulässig.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs.
Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Die Freiflächen auf den Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Hofflächen, Stellplätzen, Wegen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

3.2 Stellplatzflächen für Pkw auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4 Mülltonnenstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der Blick auf Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.

III. Hinweise

1 Stand der Planunterlagen

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie dargestellten baulichen Anlagen und Straßen entsprechen dem örtlichen Zustand.

2 Sicherung des natürlichen Oberbodens

Natürlicher Oberboden und kulturfähiger Unterboden ist gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu sichern. Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.

3 Erdmassenausgleich

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken zu verteilen oder bei den Auffüllungen im Gebiet zu verwenden. Er ist mit dem natürlichen Oberboden zu überdecken.

4 Bodenverunreinigungen

Sollten sich beim Abbruch von Gebäuden oder beim Erdaushub Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, ist unverzüglich das Wasserwirtschafts- und Bodenschutzamt im Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen.

5 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien insbesondere auch hinsichtlich des Abstands zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

6 Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Die Bodenversiegelung und der damit verbundene Abflussbeiwert ist bei privaten Wegen und Pkw-Stellplätzen so gering wie möglich zu halten. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Art und Aufbau der Befestigung haben sich an der jeweiligen Nutzungsintensität zu orientieren:

- Schotterrasen (Abflussbeiwert 0,2-0,3)
bei Kfz-Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten
- Rasengittersteine (Abflussbeiwert 0,4-0,5)
- Rasenpflaster mit offenen Fugen (Abflussbeiwert 0,7)
für Kfz-Stellplätze, Plätze, Höfe und Wege
- Verbundpflaster, Pflasterbeläge (Abflussbeiwert 0,8)

für Plätze, Einfahrten, Fußwege, Terrassen und Hofflächen
- Beton- und Asphaltdecken (Abflussbeiwert 0,9)
nur für stark befahrene Straßen und Plätze, Radwege sowie Hofflächen bei Gefahr der Bodenkontamination

7 Mobilfunkanlagen

Hinsichtlich der Errichtung von Mobilfunkanlagen wird auf die Ortsgestaltungssatzung verwiesen.

8 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit mittelalterlichen Funden und Befunden zu rechnen. Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.
Innerhalb des Plangebiets sind das Fachwerkwohnhaus mit Vorstößen und Knaggen sowie der rundbogige Kellereingang an der Scheune auf Flurstück 73 als Sachgesamtheit nach § 2 DSchG geschützt.

9 Geotechnik

Im Plangebiet bildet junge Neckar-Talfüllung, am Südrand auch Hangschutt unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Darunter folgen Sand- und Tonsteinbänke der Stubensandstein-Formation. Einzelne Sandsteinbänke sind möglicherweise sehr hart. Andererseits kommen auch Sand- und Tonsteine mit sehr geringer Festigkeit vor.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der Planung von Baumaßnahmen wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Neckars und wurde 1978 überflutet. Seitdem wurde der Hochwasserschutz der Ortslage verbessert. Der vorhandene Schutz reicht aber möglicherweise nicht für ein 100-jährliches Hochwasserereignis aus. Außerdem können Hochwasserereignisse mit einer noch größeren Jährlichkeit nicht ausgeschlossen werden.
Eine definitive Abschätzung der Hochwassergefährdung ist gegenwärtig noch nicht möglich. Vermutlich ist das Plangebiet aber fachtechnisch als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich nach § 80 WG anzusehen.
Es wird deshalb empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe nach Möglichkeit oberhalb des Wasserstands eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses vorzusehen und haustechnische Anlagen nicht in Geschossen, die unterhalb dieser Höhe liegen, unterzubringen. Bei Untergeschossen, bei denen im Hochwasserfall auf eine planmäßige Flutung verzichtet wird, sind die Auftriebskräfte zu berücksichtigen. Leitungen und Schächte einschließlich der Regenwasserfallleitungen in den Gebäuden sind druckdicht auszubilden. Auf die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VawS) wird hingewiesen.

11 Grundwasser

Im Plangebiet stehen Untergeschosse zumindest zeitweise unter Grundwassereinfluss. Deshalb wird empfohlen, Untergeschosse generell als wasserdichte Wannen auszubilden und, falls im Hochwasserfall auf eine planmäßige Flutung verzichtet wird, auf die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.

Falls bei Bauvorhaben Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und das Umleiten des Grundwassers nach Erstellung des Bauwerks durchzuführen (wasserrechtliche Erlaubnis). Bauteile im Grundwasser sind wasserdicht und auftriebsicher auszubilden. Eine dauernde Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig.

12 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen auf den Baugrundstücken ist machbar. Hierzu muss jedoch durch einen Auffüllversuch eine ausreichende Durchlässigkeit im Untergrund nachgewiesen werden. Weiterhin ist zu bestehenden Gebäuden ein ausreichender Abstand einzuhalten, um dort Feuchteschäden zu vermeiden. Eine Beratung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Straßenflächen und gewerbliche Anlieferungsbereiche (Hoffflächen) sind ans Mischwassernetz anzuschließen.

13 Artenschutz

Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten, die in diesen Gebäuden wohnen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 42 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Aufgestellt,
Stuttgart, den 12.01.2009 / 31.03.2009

ARP / T ö l k