

# Textteil

## **A. RECHTSGRUNDLAGEN/ GELTUNGSBEREICH/ INKRAFTTRETEN**

### **A 1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.07.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des IWG vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990

### **A 1.1 Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 8. August 1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 und vom 19.12.2000.

### **A 2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 12.12.2005 mit schwarzem unterbrochenem Band markiert.

### **A 3. Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden alle den getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Au“ innerhalb des in Ziffer A 2. beschriebenen Geltungsbereichs ungültig.

## **B. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**

### **B 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

#### **B 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

### **B 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

#### **B 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen im Lageplan.

Eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist zulässig.

#### **B 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (HBAm<sub>max</sub>) (§ 18 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag im Lageplan.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HBA), als Oberkante Attika bei Flachdächern und Oberkante Pultdachfirst bei Pultdächern, ist gemessen über der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe Textteil B 7.).  
Eine Überschreitung der (HBAm<sub>ax</sub>) durch notwendige haustechnische Anlagen um maximal 1,50 m ist zulässig.

**B 3.      Bauweise,  
überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 (1) 2 BauGB)**

**B 3.1      Bauweise**  
entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen im Lageplan

**a    abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)**  
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten -  
Gebäuelängen über 50 m sind zulässig.

**B 3.2      überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2+3) BauNVO)**  
eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 1,50m durch Balkone ist zulässig.

**B 4.      Garagen und überdachte Stellplätze  
(§ 9 (1) 4 BauGB)**

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**B 5.      Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur  
und Landschaft  
(§ 9 (1) 20 BauGB)**

**B 5.1      Verwendung versickerungsaktiver Beläge**  
Offene Stellplätze sowie Zufahrten auf Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.  
Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

**B 5.2      Dachbegrünung**  
Die Pult- und Flachdächer sind extensiv mit einer Sedum-Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen. Hierfür ist eine Substratüberdeckung von mindestens 5 cm vorzusehen.  
Dachterrassen auf Flachdächern sind zulässig und von dieser Festsetzung ausgenommen.

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 30 cm zu versehen und zu begrünen.

Die Flächen sind mit Bäumen und Gehölzen gemäß Pflanzenliste (Ziffer D11.) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

An den Baumstandorten sind erhöhte Erdmodellierungen mit Bodensubstrat vorzunehmen.

**B 6.      Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 BauGB)**

**B 6.1      Pflanzgebot für Straßenbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Plandarstellung standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste (Textteil D11.) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Im Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 3 qm mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen.

Die Baumstandorte sind in Ihrer Lage entlang den Erschließungsstraßen entsprechend der Grundstücksaufteilung und den geplanten Zufahrten verschiebbar.

- B 6.2 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke**  
Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Terrassen zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.  
Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind entsprechend der Pflandarstellung Laubbäume gemäß Pflanzliste (Textteil D 11.) zu pflanzen.  
Die Baumstandorte sind in ihrer Lage entlang den Erschließungsstraßen entsprechend der Grundstücksaufteilung und der geplanten Zufahrten verschiebbar.

**B 7. Erdgeschossfußbodenhöhen**  
(§ 9 (2) BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird als Höhe des Rohfußbodens über N.N. als Höchstwert festgelegt.

**C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 74 (1) LBO)

**C 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 74 (1) 1 LBO)

**C 1.1 Dachform und Dachgestaltung**  
(§74(1)1)

Die Hauptbaukörper sind mit Pult- oder Flachdach und einer Neigung von 0° - 7° zu errichten.

**C 1.2 Werbeanlagen**  
(§74(1)2)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Dachfläche zulässig.

**D. HINWEISE**

**D 1. Grünordnungsplan**

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt.  
Die wesentlichen Aussagen des GOP(grünordnerische Maßnahmen) wurden in den Lageplan und den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.  
Der Grünordnungsplan enthält über die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus die entspr. Bundesnaturschutzgesetz erforderliche Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung sowie ergänzende Hinweise. Auf seine Darstellungen wird verwiesen.

**D 2. Versickerungsaktive Beläge**

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

- Schotterrasen (Abflussbeiwert 0,2-0,3)  
für Kfz-Stellplätze und Feuerwehruzufahrten,
- Rasengittersteine (Abflussbeiwert 0,4-0,5)  
für Kfz-Stellplätze und Feuerwehruzufahrten
- Rasenpflaster mit offenen Fugen (Abflussbeiwert 0,7)  
für Kfz-Stellplätze, Plätze, Höfe und Wege
- Verbundpflaster, Pflasterbeläge (Beiwert 0,8)  
für Plätze, Einfahrten, Fußwege, Terrassen, Hofflächen
- Beton- und Asphaltdecken (Abflussbeiwert 0,9)

nur für stark befahrene Straßen und Plätze, Radwege sowie Hofflächen bei Gefahr der Bodenkontamination.



**D 3.**

### **Geotechnik**

Das Plangebiet liegt in der Talaue des Neckars. Hier besteht der Untergrund aus Auenlehm über sandigem Talkies (örtlich mit zwischengelagerten, stark setzungsfähigen Schlicklinsen). Es ist nicht völlig auszuschließen, dass lokal Auffüllungen ehemaliger Kiesgruben vorhanden sind.

Der felsige Untergrund besteht voraussichtlich aus Sandstein- und Tonsteinbänken der Stubensandstein-Formation.

Wegen der unterschiedlich zusammengesetzten und setzungsfähigen Lockergesteine sowie zur Erkundung der (stark schwankenden) Grundwasseroberfläche werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Die Auftriebssicherheit von ins Grundwasser einschneidenden Gebäuden muss gewährleistet sein.

**D 4.**

### **Lage im Wasserschutzgebiet**

Das BP-Gebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Auchtert“.

Die Rechtsverordnung des LRA Esslingen vom 01.11.1975 ist zu beachten.

In den Zonen I bis III / IIIA von Wasserschutzgebieten ist der Bau und der Betrieb von Erdwärmesonden in der Regel verboten.

**D 5.**

### **Grundwasser**

Im Plangebiet herrschen hohe Grundwasserstände.

Beim Bau von Tiefgaragen und Kellern ist mit einer Gefährdung der geplanten Bauwerke durch Grundwasser zu rechnen.

Maßnahmen zum Schutz sind zu treffen und mit den Fachbehörden abzustimmen.

**D 6.**

### **Überflutungsgefahr**

Im gesamten Plangebiet besteht die Gefahr von Überflutung (früheres Hochwassergebiet) und kurzzeitiger Überlastung des Entwässerungsnetzes bei Stark-Regenfällen. Aufenthaltsräume in

den Untergeschossen, die dem Wohnen und Schlafen dienen, sind aus diesem Grunde nicht möglich.

**D 7.**

### **Entwässerung**

In Teilen des Plangebietes besteht auf Grund der Höhenverhältnisse die Möglichkeit, dass Hausanschlussleitungen nicht oder nur geringfügig unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Es obliegt hier dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherren, für frostsichere Überdeckung und ggf. für schadhafte Befahrbarkeit der Hausanschlüsse zu sorgen.

Im gesamten Plangebiet besteht Rückstaugefahr aus der öffentlichen Kanalisation.

Aborte mit Wasserspülungen, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken und dergleichen, die unterhalb der Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstaugebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn auf eigene Kosten gegen Rückstau gesichert werden, er hat ebenfalls für rückstausicheren Abfluss zu sorgen (Einbau einer Hebeanlage).

**D 8.**

### **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. Aushub- und Baumaterial dürfen nicht auf Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Artenschutz gelagert werden.

**D 9.**

### **Erdmassenausgleich**

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

## D 10. Mindestabstände bei Baumpflanzungen

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

## D 11. Pflanzliste

Zur Bepflanzung des Bearbeitungsgebietes sind die nachfolgenden genannten Arten und Qualitäten zu verwenden.

### Laubbäume für private Baugrundstücke, öffentliche Grünflächen und straßenbegleitende Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 18-20 cm

Obstbäume: Hochstämme mind. als zweijährige Veredelungen

|             |                       |               |
|-------------|-----------------------|---------------|
| Großkronig: | Acer platanoides      | Spitzahorn    |
|             | Acer pseudoplatanus   | Bergahorn     |
|             | Betula pendula        | Sandbirke     |
|             | Castanea sativa       | Esskastanie   |
|             | Fagus sylvatica       | Rotbuche      |
|             | Fraxinus excelsior    | Gemeine Esche |
|             | Ginkgo biloba         | Ginkgobaum    |
|             | Quercus petraea       | Traubeneiche  |
|             | Platanus x acerifolia | Platane       |
|             | Quercus robur         | Stieleiche    |
|             | Ulmus glabra          | Bergulme      |
|             | Sorbus torminalis     | Elsbeere      |

Mittelkronig: Hochstamm-Obstbäume Landschaftstypische Sorten

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche    |

Kleinkronig: Hochstamm-Obstbäume in Sorten

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Fraxinus ornus            | Blumenesche         |
| Malus x spec.             | Zieräpfel in Sorten |
| Sorbus aria               | Mehlbeere           |
| Sorbus thuringiaca 'Fast' | Thüring. Mehlbeere  |

### Sträucher und Heister für Hecken und Strauchpflanzungen (Wildheckenpflanzung)

Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Sträucher 100-150 cm bzw. mind. 2x verpflanzte Heister 125-150 cm

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn                |
| Amelanchier ovalis  | Gewöhnliche Felsenbirne  |
| Carpinus betulus    | Hainbuche                |
| Cornus mas          | Kornelkirsche            |
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel         |
| Corylus avellana    | Hasel                    |
| Crataegus monogyna  | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen           |
| Malus sylvestris    | Wildapfel                |
| Prunus avium        | Vogelkirsche             |
| Prunus spinosa      | Schlehe                  |
| Pyrus pyrausta      | Wildbirne                |
| Ligustrum vulgare   | Liguster                 |
| Rosa canina         | Hundsrose                |
| Salix caprea        | Sal-Weide                |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |
| Sambucus racemosa   | Roter Holunder           |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball      |
| Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball  |

**Sträucher für geschnittene Hecken**

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 100-125 cm bzw. mind. 2x verpflanzte Heister 125-150

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Acer campestre     | Feldahorn     |
| Carpinus betulus   | Hainbuche     |
| Comus mas          | Kornelkirsche |
| Fagus sylvatica    | Buche         |
| Ligustrum vulgare  | Liguster      |
| Buxus sempervirens | Buchsbaum     |
| Taxus baccata      | Eibe          |

**Kletterpflanzen für geschlossene Wände**

Pflanzqualität: min. 2x verpflanzte Kletterpflanzen im Topfballen

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Klematis in Sorten   | Waldrebe            |
| Hedera Helix         | Efeu                |
| Humulus lupulus      | Gewöhnlicher Hopfen |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie    |
| Parthenocissus       |                     |
| quinquefolia         | Wilder Wein         |
| Polygonum aubertii   | Schlingknöterich    |
| Wisteria chinensis   | Blauregen, Glyzine  |

**D 12. Auffüllungen/ Altablagerungen**

Sollte bei der Bauausführung organoleptisch auffälliges Bodenmaterial zu Tage treten, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu verständigen und ein Gutachter einzuschalten, damit belastetes Bodenmaterial separiert und getrennt entsorgt werden kann.

# Verfahrensvermerke

|                                                        |                       |                           |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Aufstellungsbeschlusses                                | § 2 (1) BauGB         | am 25.07.05               |
| ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | § 2 (1) BauGB         | am 03.08.05               |
| frühzeitige Beteiligung Bürger                         | § 3 (1) BauGB         | am 20.09.05               |
| frühzeitige Beteiligung Behörden                       | § 4 (1) BauGB         | am 28.10.05               |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss                      | § 3 (2) BauGB         | am 24.10.05               |
| ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung               | § 3 (2) BauGB         | am 21.12.05               |
| öffentliche Auslegung                                  | § 3 (2) BauGB         | vom 30.12.05 bis 30.01.06 |
| <b>Satzungsbeschluss</b>                               | <b>§ 10 BauGB</b>     | am 20.03.06               |
| <b>durch Bekanntmachung in Kraft getreten</b>          | <b>§ 10 (3) BauGB</b> | am 29.03.06               |

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates von Unterensingen, wie dieser im Beschluss vom .... zum Ausdruck kommt, überein.

Unterensingen, den 30.03.06

*[Handwritten signature]*



(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Lageplan M 1:500 mit Textteil vom 12.12.2005

Dem Bebauungsplan beigelegt wird:

- die Begründung in der Endfassung vom 27.02.2006