



## Gemeinde Essingen

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Fichtestraße II"

## Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Essingen, 28.09.2017

\_\_\_\_\_  
Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 28.09.2017

Projekt: ES1715 / 340618  
Bearbeiter/in: IH

**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	
1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 1 bis 3 BauNVO: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3, Nr. 1 bis 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.
3. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	o - offene Bauweise
4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB	Die maximale Höhe baulicher Anlagen (H) darf bei Satteldächern 7,5 m, bei Pultdächern 8,5 m und bei Flachdächern 6,8 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe

	<p>(EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses.</p> <p>Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig.</p>
5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	<p>Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Richtung der Längsseite der Hauptgebäude bei Satteldächern und Flachdächern sowie bei Pultdächern die Verlaufsrichtung des oberen Dachabschlusses der Hauptgebäude ist einzuhalten. Abweichungen von <math>\pm 10^\circ</math> sind zulässig.</p> <p>Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen ist eine abweichende Verlaufsrichtung zulässig.</p>
6. NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	<p>Im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten.</p>
6.1 Stellplätze, Garagen und Carports § 12 Abs. 6 BauNVO	<p>Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Die Anlage von Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
6.2 Sonstige Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO	<p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der privaten Grünflächen grundsätzlich nicht zugelassen, ausgenommen eine Geschirrhütte oder ein ähnliches Gebäude ohne Aufenthaltsräume je Grundstück bis 20 m<sup>3</sup> BRI.</p> <p>Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Stützmauern entsprechend der „Satzung über örtliche Bauvorschriften“ unter B.</p>

<p>7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT        § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB</p>	
<p>7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft        § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB</p>	
<p>7.1.1 Befestigte Flächen</p>	<p>PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.</p>
<p>7.1.2 Regenwasserbehandlung</p>	<p>Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.        Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.</p>
<p>7.2 Pflanzgebot        § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, einheimische Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.</p>
<p>7.2.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken</p>	<p>Pro Baugrundstück sind zwei standortgerechte Obstbäume und zwei Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 6 aufgelistet. Bestehende Gehölze, die erhalten bleiben, können angerechnet werden.</p>
<p>7.2.2 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche</p>	<p>Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen.</p>

<p>7.3 Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</p>	<p>Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche bestehenden Gehölzstrukturen sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.</p>
<p>8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB</p>	<p>Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben im privaten Eigentum.</p>
<p>9. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>	<p>Entlang der südöstlichen Bebauungsplangrenze ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR) für ein 20-kV-Kabel zugunsten der EnBW ODR AG festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen Schutzstreifen von insgesamt 1,0 m. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.</p>

**Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1 Dachform, Dachneigung	Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen mit entsprechenden Dachneigungen zulässig. SD – flach geneigtes Satteldach 18°-25° (mit beidseitig gleicher Neigung) PD – Pultdach 8°-15° (mit einseitig geneigtem Dach oder beidseitig geneigt und gegeneinander versetzt) FD – Flachdach 0°  Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.
1.2 Dachaufbauten	Bei der Ausführung von Dachaufbauten findet die jeweils gültige Satzung der Gemeinde Essingen (zuletzt geändert am 06.04.1995) über die Zulassung von Dachaufbauten Anwendung.
1.3 Dachdeckung	Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Dacheindeckungen, jeweils in den Farben rot, braun oder anthrazit zu decken. Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig. Pultdächer und flach geneigte Satteldächer können auch mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Flachdächer sind ausschließlich mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.  Bei nachweislicher Verwendung von Solarzellen und passiver Solarenergienutzung sind für diese Flächen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind. Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN / STÜTZMAUERN § 74 Abs.3 Nr. 3 LBO	Der Geländeausgleich zwischen den privaten Baugrundstücken, zu den Verkehrsflächen und zur freien Landschaft darf nur durch Böschungen erfolgen oder durch abgetreppte Stützmauern (Verhältnis 1:1). Entlang der öffentlichen Grünfläche sind auch Stützmauern zulässig, die nicht abgestuft werden.
3. EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten. Der Abstand von Grundstückseinfriedungen, Stützmauern oder Ähnlichem zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein) und diese dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten. Tote Einfriedungen in Form von freistehenden Mauern bzw. geschlossenen, nicht transparenten Zäunen sind zwischen privaten Baugrundstücken, zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur freien Landschaft unzulässig. Tote, geschlossene Einfriedungen sind nur an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 37 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 LBO	Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze und/oder Garagen nachzuweisen. Halbe Plätze werden aufgerundet. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m <sup>3</sup> pro 100 m <sup>2</sup> Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,20 l/s und 100 m <sup>2</sup> Dachfläche herzustellen. Sofern durch Dachbegrünungen mit Substratstärke von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltevolumen geschaffen wird, kann auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalte-einrichtungen verzichtet werden. Eine anteilige Anrechnung des Rückhaltevolumens kann zugelassen werden.
6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

---

**C HINWEISE**

---

1. DENKMALSCHUTZ	Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
2. BODENSCHUTZ	Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.
3. BAUGRUND	Ein geotechnischer Bericht des Büros Geotechnik Aalen vom 04.09.2017 liegt vor. Die Ergebnisse wurden mit dem Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht abgestimmt. Im Gutachten sind Vorgaben enthalten, wie das Erdmaterial beprobt und ggf. entsorgt werden muss. Die Abdichtung aller Leitungsdurchführungen durch die Sohlen und unterirdische Außenwände muss wasser- und gasdicht erfolgen. Die Gaswegsamkeit muss sichergestellt werden und es müssen Möglichkeiten zur Gasentweichung an der Geländeoberfläche geschaffen werden. Es wird eine Tiefgründung mittels duktiler Gussrammpfähle empfohlen. Auf eine Unterkellerung der Gebäude soll aufgrund der Vorbelastungen verzichtet werden. Beim Bau eines Kellers sind alle erdberührten Wände, Boden- und Deckenplatten in wasser- und gasdichter Bauweise zu erstellen (Vorgaben siehe o.g. Gutachten).
4. IMMISSIONEN	Auf mögliche Lärm- und Geruchsimmissionen vom Betrieb des Wertstoffhofes wird hingewiesen.
5. REGENWASSERNUTZUNG	Bei Nutzung von Regenwasser



	<p>(Dachablaufwasser), ist das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 4 und der § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten.</p>																														
6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG	<p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung durchgeführt.</p> <p>Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen. Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:</p> <p><u>Straucharten:</u></p> <table><tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Blut-Hartriegel</td></tr><tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr><tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Weißdorn</td></tr><tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr><tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Heckenkirsche</td></tr><tr><td>Rosa canina</td><td>Hunds-Rose</td></tr><tr><td>Rosa rubiginosa</td><td>Wein-Rose</td></tr><tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr></table> <p><u>Baumarten:</u></p> <table><tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr><tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr><tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Gemeine Esche</td></tr><tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr><tr><td>Sorbus aria</td><td>Mehlbeere</td></tr><tr><td>Sorbus torminalis</td><td>Elsbeere</td></tr><tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommerlinde</td></tr></table> <p>Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.</p>	Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus torminalis	Elsbeere	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel																														
Corylus avellana	Hasel																														
Crataegus monogyna	Weißdorn																														
Ligustrum vulgare	Liguster																														
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche																														
Rosa canina	Hunds-Rose																														
Rosa rubiginosa	Wein-Rose																														
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																														
Acer campestre	Feld-Ahorn																														
Carpinus betulus	Hainbuche																														
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche																														
Prunus avium	Vogel-Kirsche																														
Sorbus aria	Mehlbeere																														
Sorbus torminalis	Elsbeere																														
Tilia platyphyllos	Sommerlinde																														
7. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNE	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fichtestraße II“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Fichtestraße“, rechtsverbindlich seit 25.08.2007.</p> <p>Es handelt sich dabei um die Anpassung der Festlegungen zur Verkehrsfläche, da künftig die Möglichkeit für eine Trennung der Verkehrsarten besteht (Fahrbahn und Gehweg).</p>																														