



Gemeinde Essingen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Sauerbach, 1. Änderung"

Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:1.000 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Essingen, 07.07.2017

Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 05.07.2017

Projekt: ES1714 / 334552
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	Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 bis 4 BauNVO: <ul style="list-style-type: none">- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude- Tankstellen- Anlagen für sportliche Zwecke Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke- Vergnügungsstätten
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	a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB	<p>Die maximale Höhe baulicher Anlagen (H) darf 10,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses.</p> <p>Für untergeordnete technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.</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. NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	<p>Im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten.</p>
5.1 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 zulässig. Die Anlage von Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
5.2 Sonstige Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO	<p>Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur als Ausnahme zugelassen.</p>
6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	
6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	
6.1.1 Befestigte Flächen	<p>PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.</p>

6.1.2 Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
6.2 Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	<p>Pro Baugrundstück sind drei standortgerechte Obst- und/oder 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. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten, dies gilt auch für die ausgewiesenen Leitungsrechte.</p> <p>Für die Gebäude entlang der südlichen Bebauungsplangrenze ist eine abschnittsweise Fassadenbegrünung für die dem geplanten Fuß- und Radweg zugewandte Seite vorzusehen.</p>
7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	<p>In der gekennzeichneten Fläche sind aufgrund von Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 sind einzuhalten. Schalltechnische Nachweise müssen im Rahmen des Baugesuchs geführt werden.</p>
8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	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.
9. MIT GEH-/ FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	In Verlängerung der Sauerbachstraße und im Bereich der südlichen Bebauungsplangrenze ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR1) für

den Mischwasserkanal und die Wasserleitung der Gemeinde Essingen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 6,8 bis 11,5 m breiten Schutzstreifen (mind. 3,0 m beidseits der Leitungsachse des MW-Kanal).

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Gashochdruckleitung der Gasversorgung Essingen-Oberkochen (GEO), hier wird ein 4,0 m breites Leitungsrecht (LR2) festgesetzt (mind. 2,0 m beidseits der Leitungsachse).

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.

Innerhalb der mit Geh- und Fahrrecht ausgewiesenen Fläche sind die Anlage eines Fuß- und Radweges zur Erschließung von Bahnanlagen sowie die dafür erforderlichen randlichen Geländemodellierungen zulässig.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

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 Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.
1.2 Dachdeckung	Für die Dachdeckung sind glänzende oder reflektierende Ausführungen nicht zulässig. Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
1.3 Äußere Gestaltung	Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.
2. WERBEANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstückes sind Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel an der Einfahrt zum Gewerbegebiet zulässig. Innerhalb des Betriebsgrundstückes sind Werbeanlagen nur am Gebäude bis zur max. Gebäudehöhe zulässig. Die Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf Werbeanlagen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Für freistehende Werbeanlagen, die höher als 20 m sind, muss ein Standsicherheitsnachweis erbracht werden bzw. der Abstand zum Fahrbahnrand der Landesstraße auf die Gesamthöhe der Anlage vergrößert werden.
3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN § 74 Abs.3 Nr. 1 LBO	Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung bis höchstens je 0,5 m vom vorhandenen Gelände zugelassen.

	<p>Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern bis höchstens 1,0 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen</p>
<p>4. EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO</p>	<p>Die Zäune dürfen nur als „offene Einfriedung“ (z.B. Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht) ausgebildet werden und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Geschlossene, nicht transparente Einfriedungen (z.B. freistehende Mauern) sind nicht zulässig. Entlang der Fahrbahnbegrenzung ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (incl. Straßenbordstein). Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.</p>
<p>5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO</p>	<p>Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m³ pro 100 m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,20 l/s und 100 m² Dachfläche herzustellen.</p>
<p>6. DRAINAGEN § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO</p>	<p>Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.</p>
<p>7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO</p>	<p>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.</p>

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	Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen. Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht umgehend zu informieren. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.
4. GRUNDWASSER	Das Gebiet liegt außerhalb von geplanten und bestehenden Wasserschutzgebieten. Bereichsweise ist mit hoch anstehendem sowie möglicherweise betonangreifendem Grundwasser zu rechnen.
5. REGENWASSERNUTZUNG	Bei Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), ist das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 4 und der § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten.

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.</p> <p>Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:</p> <p>Baumarten: Acer campestre Acer platanoides Carpinus betulus Fraxinus excelsior Pyrus communis Prunus avium Sorbus aria Quercus robur Tilia cordata</p> <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>
7. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNE	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauerbach, 1. Änderung“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Sauerbach“, rechtsverbindlich seit 25.11.1978 und den Bebauungsplan „KVP Streichhoffeld“, der am 17.10.2015 rechtskräftig wurde.</p>
8. HINWEIS ZU SCHALLTECHNISCHEN VORGABEN	<p>Aufgrund der Festsetzungen ist es erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung schalltechnische Nachweise nach DIN 4109 vorzulegen.</p> <p>Die DIN-Norm ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannte Norm ist bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die DIN-Vorschriften kann bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.</p>