

Bebauungsplan
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)
„Mittlere Braike“

Textteil

A. Rechtsgrundlagen/ Geltungsbereich

A 1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 einschließlich erfolgter Änderungen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 einschließlich erfolgter Änderungen.

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 einschließlich erfolgter Änderungen.

A 1.2 Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 einschließlich erfolgter Änderungen.

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 09.07.2021/ 26.07.2021/ 04.10.2021 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band markiert.

A 3. Inkrafttreten

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ungültig.

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

B 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind: (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

B 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

B 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

In den Gebieten WA 2 und WA 3 ist beim Bau von erdüberdeckten Tiefgaragen eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

In den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 ist eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

B 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

B 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern und Pultdächern anhand der maximalen Gebäudehöhe (GHmax), entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt.

maximale Gebäudehöhe (GHmax)

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe Ziffer B 12.) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung (z.B. zur Nutzung der Sonnenenergie, Luft-Wärmepumpen etc.) um max. 1,50 m überschritten werden.

B 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

B 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a₁ abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 12,00 m zulässig. Je Grundstück ist nur ein Hauptgebäude zulässig.

a₂ abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge (Addition der beiden Doppelhaushälften) parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 17,00 m zulässig. Je Grundstück ist nur ein Hauptgebäude zulässig.

a₃ abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine einseitige Grenzbebauung („Kettenhäuser“) festgesetzt. Es muss auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Liegt die nördliche Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die offene Bauweise.
Die maximale Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) darf maximal 7,50 m betragen.

B 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,00 m und einer maximalen Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer maximalen Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

B 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in Form von Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solchen für Fahrräder zulässig.

In den Gebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 2 gilt zusätzlich:

Je Grundstück ist in baulicher Verbindung mit Carports und Garagen eine Gerätehütte/ ein Kellerersatzraum bis zu einer Einzelgröße von max. 30 m³ zulässig.

Im Gebiet WA 3 gilt zusätzlich:

Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 7,5 m³ zulässig, wenn ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m eingehalten wird.

Oberirdische Garagen (GA) und überdachte Stellplätze (Carports - CP)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (GA/ CP) zulässig.

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

An den anderen Seiten ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze

Für das Gebiet WA 2 gilt:

Im Gebiet WA 2 sind offene Stellplätze nur in den hierfür in der Planzeichnung und den Gebieten WA 2 zugeordneten Flächen (ST) nördlich der Blumenstraße zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit ST festgesetzten Flächen sind Ladeinfrastrukturen in Form von Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig.

Für das Gebiet WA 3 gilt:

Offene Stellplätze sind unzulässig.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (TG) mit einem zulässig.

Tiefgaragen müssen mit Ausnahme ihrer Ein- und Ausfahrten einen Mindestabstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

B 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B 5.1 Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in die Planzeichnung. Die Aufteilung der Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich.

B 5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten zu den privaten Baugrundstücken nicht zulässig.

B 5.3 Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parken“ sind Ladeinfrastrukturen in Form von Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig.

B 5.4 Buswartehaus

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Buswartehaus“ ist ein überdachtes Buswartehaus zulässig.

B 6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

B 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B 7.1 Öffentliche Grünfläche (öGr)

Die öffentliche Grünfläche (öGr) sind als Grünflächen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“

Öffentliche Grünfläche mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen mit und ohne Überdachung und in die Grünfläche integrierten Spielgeräten für unterschiedliche Altersgruppen.

B 7.2 Private Grünfläche (pGr)

Die private Grünfläche (pGr) ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Nebenanlagen sind in Form von Gerätehütten zulässig.

B 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B 8.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene private Stellplätze, Zufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Straßenoberbau muss entsprechend wasserdurchlässig hergestellt werden. Es wird auf Ziffer D 7. Hinweis (wasserrechtlicher Hinweis) verwiesen.

B 9. Mit Rechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit LR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Unterensingen zu belasten.

B 10. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

B 10.1 Immissionen durch Straßenlärm

LPB III bis LPB IV

Bereiche in denen Vorkehrungen für bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nachzuweisen sind.

Aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind im Bereich der in der Planzeichnung mit LPB III bis LPB IV gekennzeichneten Bereichen bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018) erfüllt werden.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes geringere als die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

B 10.2 Lärmschutzmaßnahme - fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs ist in den in der Planzeichnung mit LPB III bis LPB IV gekennzeichneten Bereichen (Außengeräuschpegel von über 50 dB(A) bei Nacht für Schlafräume der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweise zu Ziffer B 10.:

Bei Neuplanungen oder baulichen Änderungen wird empfohlen, schützenswerte Räume wie z.B. Büro- oder Wohnräume an den von den Geräuschen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Die DIN 4109 (DIN 4109-1/-2 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018) wird im Bauamt der Gemeinde Unterensingen, Kirchstraße 31, 72669 Unterensingen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

B 11. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

B 11.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Steinschüttungen bzw. „Schottergärten“ auf den privaten Freiflächen sind nicht zulässig.

B 11.2 Pflanzgebot von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bäume gemäß Pflanzenliste (siehe D 8.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig, sofern das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

B 11.3 Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken in den Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste (siehe D 8.) zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste (siehe D 8.) zu pflanzen.

Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B 11.4 Pflanzbindung zum Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten.

Pflegemaßnahmen sind unter fachgutachterlicher Begleitung zulässig. Einschlägige Richtlinien zum Schutz von Gehölzen bei Baumaßnahmen (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“, Stand 07.2014) sind zu beachten.

B 11.5 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sowie Pultdächer von obersten Geschossen von Gebäuden sowie von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten und Dachrändern sowie Dachterrassen bei Carports und Garagen mindestens extensiv zu begrünen (Gras - Kräuter – Sedum). Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen.

B 11.6 Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche und Wege ausgenommen.

Eine konstruktiv bedingte geringere Überdeckung in den Randbereichen ist zulässig.

Wände von aus der Erde ragenden Tiefgaragen, sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit Erde anzuschütten oder mit Naturstein zu verblenden oder mit einer rankenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe, zu begrünen.

B 12. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) ist festgelegt als die maximale Höhe des Rohfußbodens über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Gemessen wird jeweils lotrecht in der Mitte der dieser Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudeseite des Hauptbaukörpers.

Bei von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegenden Gebäuden am Geranienweg im WA 1.2 ist die EFH festgelegt als die maximale Höhe des Rohfußbodens über der mittleren Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO)

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

C 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Zulässig sind begrünte Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis 6° (siehe auch Festsetzung Dachbegrünung B 11.5).

Dachterrassen auf Garagen und Carports sind unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der Landesbauordnung zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung

Solaranlagen sind nur in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Sie sind aufgeständert mindestens 30 cm über der Dachbegrünung in Schrägstellung anzubringen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung dürfen die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

C 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

C 2.1 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der Nachbargrenzen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch mit innenliegendem Drahtzaun, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m (bezogen auf das fertiggestellte Gelände) zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen muss mit diesen Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

Bei Doppel- und Kettenhäusern (einseitige Grenzbebauung) gilt zusätzlich:

An den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite sind bei Doppelhäusern und Kettenhäusern Sichtblenden/ Terrassentrennwände zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer Länge von 4,00 m, gemessen ab der gartenseitigen Gebäuderückwand des Hauptgebäudes, zulässig. Zu anderen Grundstücksgrenzen sind solche Einfriedungen nicht zulässig.

C 2.2 Stützmauern/ Stützkonstruktionen

Stützmauern/ Stützkonstruktionen sind lediglich bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit der Außenkante der Stützmauern/ Stützkonstruktionen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

C 2.3 Restmüll - und Wertstoffbehälter

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

C 3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht.

Wohnungen mit einer Wohnfläche

Kleiner als 60 qm	1,0 Stellplatz
Zwischen 60 und 100	1,5 Stellplätze
Größer als 100	2,0 Stellplätze

Entstehen in der Addition rechnerisch halbe Stellplätze, wird auf die volle Zahl aufgerundet.

D. Hinweise

D 1. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: neolithische, römische, Siedlung sowie urnenfelderzeitlicher Friedhof. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. 1969 wurden in der näheren Umgebung Siedlungsbefunde der Bandkeramik und der römischen Zeit angeschnitten. Beim Erdaushub Schulstraße 43 (Ballspielhalle) wurde ein urnenfelderzeitliches Brandgrab dokumentiert. Möglicherweise erstreckt sich der urnenfelderzeitliche Friedhof bis in den Bereich der bandkeramischen Siedlung unter der katholischen Kirche. Vorgeschichtliche Funde konnten 2004 auch in den Baugruben Parz. 3876 (Asterweg 2) und Esslinger Str. 73 dokumentiert werden. Mit weiteren archäologischen Funden und Befunden ist zu rechnen.

Im Plangebiet haben im Mai 2021 die Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) begonnen.

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an Ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

D 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Bodenverwertung

Vor Aufbringung von Oberboden auf „schlechtem“ Ackerboden - also einer Bodenaufwertung - ist eine Genehmigung mittels des „Antrags auf Auffüllung von Bodenmaterial“ beim Landratsamt Esslingen einzuholen; gegebenenfalls muss zusätzlich eine baurechtliche und/ oder naturschutzrechtliche Genehmigung eingeholt werden.

D 3. Artenschutz

Baufeldfreimachung

In der Vegetationsperiode vom 01. März bis 30. September ist es verboten Bäume, Hecken, Gebüsche oder Röhrichtbestände zu roden, abzuschneiden oder auf sonstige Weise zu zerstören.

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Fledermäusen ist die Rodung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm zudem nur ab 01. November bis 28./29. Februar durchzuführen.

Eingriffe in Gehölzbestände dürfen daher in dem vorgenannten Zeitraum nur vorgenommen werden, wenn sie behördlich angeordnet oder zugelassen sind. Verstöße sind eine Ordnungswidrigkeit. Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Auf die faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes vom 25.09.2019 des Büros StadtLandFluss, Nürtingen wird verwiesen.

Nistkästen

Die Nistkästen auf dem bestehenden Kirschbaum (Flurstück Nr. 1193) sind an Bestandsbäumen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche umzuhängen.

Vermeidung von Vogelschlag

Bei großen Glasfronten sind für Vögel wahrnehmbare Scheiben zu verwenden oder andere geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

D 4. Grundwasserschutz

Auf die Beachtung eines nachhaltigen Grundwasserschutzes im Plangebiet wird hingewiesen. Unterirdische Bauteile sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden sind. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist jeweils erforderlich und beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - mit den erforderlichen Unterlagen zu beantragen. Für die Grundwasserumläufigkeit ist zu sorgen.

D 5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Angaben im geotechnischen Bericht des Büros BWU vom 12. Juli 2019 im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Oberboden, Auelehm, Kies) mit Mächtigkeiten von 1,8 m bis >4,5 m. Darunter stehen die Gesteine der Arietenkalk-Formation an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf den geotechnischen Bericht des Büros BWU vom 12. Juli 2019 wird hingewiesen.

Wegen des örtlich geringen Grundwasser-Flurabstands erreichen sowohl die Erschließungsarbeiten (Kanalgräben) als auch unterkellerte Gebäude das Grundwasser, was umfangreiche Wasserhaltungsmaßnahmen nach sich ziehen kann. Bereichsweise liegt auch die Felsoberkante in geringer Tiefe, so dass es in derartigen Bereichen zu Erschwernis bei Aushub kommt.

Die Untergeschosse sollten generell als wasserdichte, auftriebssichere Wanne bis auf Höhe des vorgeschlagenen Bemessungswasserstands von 265,40 mNN ausgebildet werden.

D 6. Entwässerung

Entwässerung der Untergeschosse

Bedingt durch die Höhenlage der öffentlichen Entwässerungskanäle ist es möglich, dass die Untergeschosse der Wohngebäude nicht im Freispiegel in diese Kanäle eingeleitet werden können. Werden trotzdem in den Untergeschossen Entwässerungsgegenstände angeordnet, müssen diese über geeignete technische Anlagen (z.B. Hebeanlagen) an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Sämtliche Entwässerungseinrichtungen die innerhalb des Gebäudes unter der Rückstauenebene, d. h. Straßenoberkante liegen, sind generell gegen Rückstau zu sichern.

Anschluss Schmutz- und Regenwasserleitung

Auf einen korrekten Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitung der Grundstücke an die Öffentliche Kanalisation wird hingewiesen. Unverschmutztes Niederschlagswasser darf nicht in die öffentliche Schmutz-/Mischwasserkanalisation, sondern muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Zusätzlich zu den vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge etc.) wird auch eine Nutzung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers (als Brauchwasser, zur Gartenbewässerung oder ähnliches) empfohlen.

D 7. Wasserrechtlicher Hinweis

Es wird empfohlen, wasserrechtlich relevante Maßnahmen wie Regenwasserbewirtschaftung, Erdwärmenutzung, eventuell erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen sowie Abdichtung und Entwässerung von Gebäuden frühzeitig mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen, damit eventuelle Auflagen bei der Planung berücksichtigt werden können. Die Wasserrechtsbehörde kann Auflagen erteilen, die von den hier gegebenen Empfehlungen abweichen oder darüber hinaus gehen.

Sowohl die Tiefbaumaßnahmen für die Erschließung als auch später zu erreichenden unterkellerte Gebäude reichen bis ins Grundwasser bzw. in den Grundwasser-Schwankungsbereich (4 Bemessungswasserstand). Dies ist ein wasserrechtlicher Tatbestand gemäß §49 WHG (Wasserhaushaltsgesetz der Bundesrepublik Deutschland), der anzeige- und genehmigungspflichtig ist. Es ist daher rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen (mindestens 4-6 Wochen) ein Wasserrechtsverfahren nach §43 WG (Wassergesetz von Baden-Württemberg) bei der Unteren Wasserbehörde (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) am zuständigen Landratsamt Esslingen einzuleiten.

Diesem formlosen Antrag sind folgende Unterlagen in 4facher Ausfertigung beizufügen:

Merkblatt Grundwasserabsenkung

I Antragsunterlagen

- Antrag auf vorübergehende Absenkung und Entnahme von Grundwasser während der Bauzeit und auf Grundwasserumleitung nach Erstellung des Bauwerks
- Erläuterungsbericht (s. II)
- Lageplan M 1: 500 (1: 2 500)
- Schnitte mit Darstellung des Wasserspiegels und den vorgesehenen Maßnahmen zur Gewährleistung der GW-Umläufigkeit
- Angaben über die zu erwartende Wassermenge (l/s), die Durchlässigkeit (k-Wert) des Untergrundes, Reichweite der Absenkung und die eventuellen Auswirkungen bezüglich Setzungen (Baugrundgutachten bzw. hydrogeologisches Gutachten eines Sachverständigen).
- Ergebnisse der Baugrundaufschlussbohrungen
- Erlaubnis des Betreibers des Kanalnetzes zur Abführung des Grundwassers in die öffentliche Kanalisation

II Beschreibung des Bauvorhabens

- Erfordernis der Grundwasserabsenkung
- Baubeginn
- Absenkungsbeginn
- Absenkdauer
- Absenkziel bzw. Eintauchtiefe ins Grundwasser
- abzuführende Wassermenge in l/s
- Grundwasseranalyse (s.u.)
- Ableitung des Grundwassers während der Bauzeit
- Gründung (Flachgründung, Streifenfundamente, Einzelfundamente)
- Maßnahmen zur Gewährleistung der Grundwasserumläufigkeit nach Erstellung des Bauwerkes
- Verbaumaßnahmen
- Auswirkungen auf die Nachbarbebauung

Parameter für die Grundwasseranalyse:

- Vor Beginn und nach Beendigung der Grundwasserabsenkung ist eine Grundwasserprobe zu entnehmen, deren Analyse dem Landratsamt umgehend vorzulegen ist:
Folgende Parameter sind zu untersuchen: Temperatur, el. Leitfähigkeit, pH-Wert, CKW, BTX-Aromaten, PAK, Kohlenwasserstoffe, Phenol, Ammonium

D 8. Pflanzenliste

Zur Bepflanzung des Plangebietes werden u.a. folgende Arten vorgeschlagen:

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn	Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa – Roterle	Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche	Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Sorbus aria – Mehlbeere	Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde	

Hochstämmige Obstbäume:

Birne	Brettacher
Bohnapfel	Elstar
Gewürzluke	Gold – Rennette
Hauszwetschge	Jakob Fischer
Mostbirne	Süßkirsche
Stuttgarter Geißhirtle	Walnuss

Klimaangepasste Gehölze:

Ginkgo biloba
Gleditsia triacanthos – „Sunburst“
Liquidambar styraciflua – „Worplesdon“

D 9. Leitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese müssen weiterhin in Betrieb bleiben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse „T-NL-Suedwest-PTI-22-

Neubaugebiete@telekom.de“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

D 10. Bauvorlagen

In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen vollständig darzustellen. Ein Gestaltungsplan über das gesamte Grundstück, in dem sämtliche Außenanlagen, insbesondere Pflanzungen, Beläge für Terrassen, Wege, Zufahrten, Stützmauern, Nebenanlagen, Abfallsammelbehälter, Standfestigkeit der Tiefgarage, sonstige Flächenbefestigungen, die Entwässerung dieser Flächen und Höhenangaben dargestellt sind, ist mit den Bauvorlagen vorzulegen (§ 6 LBOVVO).

Aufgestellt, Stuttgart, den 09.07.2021/ 26.07.2021/ 04.10.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)
C. Miracapillo