



ZEICHNERKLÄRUNG:

- Art der baulichen Nutzung**
 § 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO
 GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO
 0,6 Grundflächenzahl
 Gie=10,0m Gebäudehöhen
 N 246,0
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung bauliche Anlagen**
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO
 o überwiesene Bauweise
 a Baugrenze
- Füllschemo der Nutzungszubehör**
 Art der baulichen Nutzung Gebäudehöhe
 Grundflächenzahl
 Bauweise
 Bezugshöhe für Gebäudehöhen
- Verkehrsmitteln**
 § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 F Fahrbahn
 G Gehweg
 V Verkehrsgrün
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 § 9 (1) Nr. 12 BauGB
 E Elektrizität
- Pflanzgebiet**
 § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 Pflanzgebiet
 Pflanzgebiet für Einzelbäume
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 FR Fahrrecht
- Sonstige Pflanzzeichen**
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - - - - - Grenzbebauung (zwingend)
 - - - - - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - - - - - Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind, mit Anschrift der Bezeichnung
 - - - - - Fläche 1: Altablagerung 'Ghat-Weiden I'
 - - - - - Fläche 2: Altstandort 'Stahbau Knupp, Industriestraße 12'

Landkreis: Esslingen
 Gemeinde: Altbach
 Gemarkung: Altbach

Textteil zum Bebauungsplan
Ghai II
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997
 BGBI I S. 2141, ber. BGBI 1998 I S. 137

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI I S. 132)
 zuletzt geändert d. Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI I S. 469)

Landesbaulandordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
 zuletzt geändert d. Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 521)

Flanzsicherungsverordnung 1990 (FlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBI I S. 58)

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungsgesetzliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) gem. § 10) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Die Ausnahmen nach § 8(2) BauNVO sind gemäß § 10) BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 Grundflächenzahl Entsprechend den Planzeichnungsbeschlüssen.
 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch mitzurechnende Anlagen nach § 19(4) BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig, wenn für die Flächen die eine Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten eine extensive Dachbegrünung durchgeführt wird.
 - Gebäudehöhen**
 entsprechend Planzeichnung
 Sie werden gemessen ab der im Plan eingetragenen Bezugshöhe, bei Flachdächern bis Oberkante Attika bzw. Wandabschluss und bei geneigten Dächern bis Oberkante First.
 Die Gebäudehöhe kann mit technischen Aufbauten, die weniger als 10% der überbauten Grundfläche betragen und höchstens 50 m² groß sind, um bis zu 3 m Höhe überschritten werden.
 - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
 Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise ohne Längsbeschränkung zu errichten. An die im Plan bezeichneten Stellen ist auf die Grenze zu bauen.
 - Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 Der im Plan gekennzeichnete Bereich wird als Gewässerstrandfestgesetzt.
 In diesem Bereich sind feste Hindernisse und Bodenverfestigungen ausgeschlossen. Aufküllungen und Abgraben sind zulässig. Der Umgang mit wasserleitenden Stoffen ist verboten.
 Senkrecht zum Uferbereich angeordnete versetzbare Einfriedlungen sind zulässig. Der geräumte Bereich ist mit standortgerechten Ufergehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 Pflanzliste:
 wissenschaftliche Bezeichnung deutscher Name
 Alnus glutinosa Schwarzerle
 Fraxinus excelsior Esche
 Salix alba Silberweide
 Salix purpurea Purpurweide
 Salix triandra Mandelweide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus Wasserschneeball
 - Pflanzgebiet (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 Die im Plan durch Pflanzgebiet festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in das Grünkonzept einzuordnen.
 Als Ausnahme sind in den mit Pflanzgebiet belegten Flächen PKW-Stellplätze und Zufahrten zulässig, jedoch bis maximal der Hälfte der dazugehörigen Grundstücksgrenze.
 Pflanzliste:
 wissenschaftliche Bezeichnung deutscher Name
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Cornus sanguinea Roter Hainriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weissdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenholzchen
 Fraxinus alba Pflanzholz / Faulbaum
 Ligustrum vulgare Hamamelis / Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Rosa canina Rosenhäute
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus Wasserschneeball
 - Pflanzgebiet für Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 Die im Plan durch Pflanzgebiet festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von der im Plan eingetragenen Lage kann abgewichen werden.
 Für jeweils angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume können angeordnet werden.
 Es sind Bäume und Sträucher gemäss nachstehender Pflanzliste zu verwenden. Es ist die "Art" zu verwenden, die Verwendung von ("Zucht-) Sorten" ist zu vermeiden.
 Pflanzliste:
 wissenschaftliche Bezeichnung deutscher Name
 Acer campestre Feldahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Aesculus hippocastanum Rosskastanie
 Prunus avium Süsskirsche
 Quercus robur Eiche
 Salix alba Silberweide
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 - Wandbegrenzung**
 mindestens 8 % der Wandflächen sind zu begrünen
 - Flächen für die Herstellung der Straßenkörper (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 Zur Herstellung der Straßen bzw. Wegkörper sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützwerke vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu stellen.

- örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
- Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
 Grelle Farben und reflektierende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**
 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Stelle eigener Leistung in Form von indirekt beleuchteten Einzelbuchstaben oder Werbetafeln zulässig. Durch am Gebäude aufgeständerte oder freistehende Werbeanlagen dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen nicht überschritten werden.
- Einfriedlungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
 Es sind nur offene Einfriedlungen (S. Maschenraster, Knäufelraster, Drahtgeflecht) bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Diese sind mit Rankpflanzen einzugrenzen. Entlang der süd. Gebietsgrenze (nördl. Grenze von Flst 2656) sind Einfriedlungen 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.
- Gestaltung der unüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
 Die Hofflächen und Stellplätze unter LKW Befahrung und Ladevorgängen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Dagegen sind PKW-Stellplätze für Besucher, Kunden und Beschäftigte in wasserundurchlässigen Belägen (Rasenbelag-, Rasengrassplatt-, u.a.) auszuführen. Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
- Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74(3) Nr. 2 LBO**
 Zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen sind Regenwasser auf den Grundstücken herzustellen.
- Ordnungswidrigkeiten**
 Bei Zuwiderhandlung gegen örtliche Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 9 LBO.
- Kennzeichnung von Flächen gem § 9 (5) Nr. 3 BauGB**
- Altablagerung „Ghat-Weiden I“**
 Die Verdachtsfläche wurde im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung auf Bebauung I erhoben und mit weiteren Handlungsbedarf (E) für das Schutzgebiet bewertet.
- Altstandort „Stahbau Knupp, Industriestr. 12“**
 Dieser Standort wurde ebenfalls im Rahmen einer Untersuchung auf Bebauung II erhoben im Bereich der Grundwasserentnahmestelle GWN 4 ist eine Grundwasseruntersuchung erforderlich, im gesamten Gelände ist bei Ausbaurbeiten eine geotechnische Untersuchung erforderlich.
- Hinweise**
- Nach den im Zuge der Untersuchungen zur Grundwasseranreicherung gewonnenen Erkenntnissen muss im Plangebiet ab einer Tiefe von ca. 202 m u.NN mit Grundwasser gerechnet werden. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bestehende Bebauung ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern bei neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtverfahren durchzuführen.**
- Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Verkehrsgrün, Gehweg ist Richtlinie. Den genauen Standort regelt der Ausbauplan.**
- Auf die im Norden verlaufende Bahnlinie und damit verbundene Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung wird hingewiesen. Diese sind entschädigungslos zu dulden. Sofern Schutzmaßnahmen gegen Auswirkungen aus dem Bereich der Bahn erforderlich sind, sind diese vom Bauherrn auf dessen Kosten herzustellen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Wartung und dergleichen, sind ebenfalls zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Sichtverwehrlung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.**
- Sofern bei Baumaßnahmen Hinweise auf archaische Denkmäler zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.**
- Wegen der unannehmbaren Untergrundverhältnisse wird empfohlen ein Baugrundgutachten anzufertigen, bei dem auch auf mögliche Alluvien im Untergund zu achten ist.**
- Die Gestaltung des Gewässerstrandfestsetzes hat nach den planerischen Vorgaben des Projektinstituts für Raumplanung, Ökologie und Landschaftspflege, PIROL zu erfolgen.**
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung des Abwassers im Trennsystem erfolgt; d.h. die nach ZfL 2.0 herzustellenden Regenwasser sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.**
- Auf die in der Straße „In den Weiden“ verlaufende Gasrohrdruckleitung wird hingewiesen. Bei Grabungsarbeiten im Bereich der Gasrohrdruckleitung sind die entsprechenden Sicherheitsvorschriften zu beachten.**
- Aufgehobene Vorschriften**
 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

Landkreis : Esslingen
 Gemeinde : Altbach
 Gemarkung : Altbach

Bebauungsplan

Ghai II mit örtlichen Bauvorschriften

Vermessungstechnische Bearbeitung:
 Ingenieurbüro Volter
 Am Markt 11
 73007 Plochingen
 Tel. 071538398-0
 Fax. 071538398-30

Gefertigt:
 Plochingen, den 10.04.2000 / 04.09.2000 / 18.12.2000 / 19.01.2001

Katasteramt der Planunterlagen 82200
 Die Planunterlagen genügen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichnungsverordnung 1990.

Verfahrensvermerke
 Aufteilungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am 06.02.1999
 Örtliche Bekanntmachung (§ 2 (1) BauGB) am 26.02.1999
 frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 05.08.2000 bis 07.07.2000
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) vom 05.08.2000 bis 07.07.2000
 Entwurf öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 02.10.2000 bis 03.11.2000
 Stützungsbeschluss des Gemeinderats (§ 10 (1) BauGB) vom 05.02.2001 bis 05.03.2001 am 12.06.2001

Die Genehmigung durch das Landratsamt (§ 10 (2) BauGB) gilt gem. § 6 (4) BauGB durch Fristablauf als erteilt.

Ausfertigungsvermerk
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverstöße beachtet wurden.

Altbach, den 25.06.2002
 Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses
 In Kraft getreten (§ 10 BauGB) am 28.06.2002

(Maschler, sv. Bürgermeister)

Maßstab 1:500