

Landkreis Esslingen

Gemeinde Altbach

Bebauungsplan „Losburg“ und örtliche Bauvorschriften

Textteil

Der Bebauungsplan „Losburg“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

1. **Planzeichnung M 1 : 500**
2. **Textliche Festsetzungen**
3. **örtliche Bauvorschriften**

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

1. **Begründung zum Bebauungsplan** vom 31.08.2016/12.01.2017
2. **Umweltbericht** mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz des Ingenieurbüros Blaser, Esslingen, vom 31.08.2016/21.12.2016/20.02.2017 mit Anlage 1-5
3. **Pflanzenliste** vom 31.08.2016
4. **Lärmgutachten** des Ingenieurbüros Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 14.04.2016 mit Anlage 1-5

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung vom 5. März 2010 geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440) und mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

- | | |
|--|---|
| | Entsprechend den Einschrieben im Plan |
| 1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. |
| 2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 – 21a BauNVO | |
| 2.1 Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO | Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO).
Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von:
in WA 1+WA1-1+WA 2+WA3+
WA 4+WA 5 bis max. 0,6
in WA 6+WA 7+WA 8 bis max. 0,8
überschritten werden.

Ausnahmsweise kann für Tiefgaragen in den Bereichen WA 6 und WA 7 eine Überschreitung bis max. 0,9 zugelassen werden. |
| 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 (2) BauGB i.V.m.
§ 23 Abs. 3 BauNVO | Baugrenze für oberirdische Anlagen.
Entsprechend den Festsetzungen im Plan. |
| 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 3 BauGB | Die im Plan eingetragenen Höhen sind Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.
Die EFH darf unter Berücksichtigung der Entwässerung von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe um ± 30 cm abweichen. |
| 2.4 Gebäudehöhen
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO | Die Gebäudefestsetzungen werden mit Höhenbeschränkung (mHB) als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe getroffen.
Sie dürfen lediglich durch zulässige Gauben überschritten werden. |

Traufhöhe (TH)
gemessen zwischen der im Plan festgelegten
Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der
Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH)
gemessen zwischen der im Plan festgelegten
Bezugshöhe und der Oberkante First

Gebäudehöhe (GH) - Bereich FD
gemessen zwischen der im Plan festgelegten
Bezugshöhe und der Oberkante
Brüstung/Balkongeländer

HB 1: TH = 6,60 m FH = 11,60 m

GH = 6,60 m

HB 2: TH = 4,00 m FH = 8,60 m

GH = 4,00 m

3. **Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 1 BauNVO

o = offene Bauweise

WA 1 = nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig mit HB 1

WA 2 = nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig mit HB 2

WA 3 = nur Einzelhäuser zulässig mit HB 2

WA 4+7= nur Einzelhäuser zulässig mit HB 1

WA 5+8= nur Hausgruppen zulässig mit HB 1

WA 6 = nur Einzelhäuser und
Hausgruppen zulässig mit HB 1

a = abweichende Bauweise
im Sinne der offenen Bauweise,
jedoch mit zulässiger
Grenzbebauung an der
Westgrenze

WA 1-1 = nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig mit HB 1

4. **Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung)
entsprechend dem Planeintrag.

5. **Flächen für Garagen, Tiefgaragen
und Stellplätze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)
und Stellplätze sind innerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
und können auf den hierfür ausgewiesenen
Flächen zugelassen werden.

Tiefgaragen und erdüberdeckte Garagen
können auch außerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen in den dafür besonders
bezeichneten Flächen zugelassen werden.

- Tiefgaragen müssen, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen überbaut sind oder als Terrassen-, Zugangs- und Zufahrtsflächen genutzt werden, eine für eine Bepflanzung ausreichende Überdeckung von mind. 0,50 m erhalten.
6. **Regelungen des Wasserabflusses**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Ein direkter Anschluss der PKW Parkplatzflächen über ein Rohrsystem an den geplanten Regenwasserkanal ist nicht zulässig. Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann.
7. **Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 14 Abs. 1 BauNVO
§ 23 Abs. 5 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne des § 2 (2) LBO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 20 cbm umbauter Raum nicht überschreiten. Pro Grundstück kann nur 1 Nebenanlage zugelassen werden.
8. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
§ 9 Abs. 21 BauGB
- GR = Gehrecht zu Gunsten der Anlieger
LR = Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger
FR = Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- LR 1 = Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger
9. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Auf die Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 14.04.2016 wird verwiesen.
- An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind Lärmschutzmaßnahmen laut Lärmgutachten vorzusehen.
10. **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25 b BauGB
- 10.1 **pfg 1**
Pflanzgebot für Einzelbäume (öffentlich)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- An den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten sind die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume als großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume – mind. 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Pflanzenliste 1.
Die Darstellung der Baumstandorte im Lageplan ist verbindlich, Abweichungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche von bis zu 3 m sind jedoch zulässig.
- 10.2 **pfg 2**
Pflanzgebot für Einzelbäume
- An den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten sind die durch Pflanzgebot

(privat)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

festgesetzten Einzelbäume als großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume – mind. 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Pflanzenliste 2.

Die Darstellung der Baumstandorte im Lageplan ist verbindlich, Abweichungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche von bis zu 3 m sind jedoch zulässig.

10.3 **pfg 3**
Pflanzgebot für Einzelbäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Einzelbaum als standortgerechter, hochstämmiger Baum – mind. 3 x v. Stammumfang mindestens 18-20 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Pflanzliste 3.

Bäume aus pfg 1 sind anrechenbar.

10.4 **pfg 4**
Pflanzgebot für Sträucher
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens drei freiwachsende Sträucher - Höhe mind. 60-100 cm - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Pflanzenliste 4

10.5 **pfg 5**
Pflanzung von Gehölzen am Ortsrand
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich am künftigen Siedlungsrand, d.h. dem Übergang zur freien Landschaft. Alle Flächen, die nicht unmittelbar für den Spielplatz benötigt werden, sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 4 und 5 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.6 **pfg 6**
Dachbegrünung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flachdächer, die nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden, sind zu mindestens 90 % extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

11. **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung und Unterhaltung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern incl. Hinterbeton vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

B Hinweise

1. Boden

Zum Schutz des Bodens ist das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum

Schutz des Bodens Baden-Württemberg zu beachten.

2. Baugrundgutachten

Auf das Baugrundgutachten des Büros BWU vom 23.05.2012 wird hingewiesen. Dieses kann bei der Gemeinde Altbach eingesehen werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder vor Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Bodenfunde

Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

4. Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Beim Auffinden von Verunreinigungen des Untergrundes ist die zuständige Behörde (Amt für Bodenschutz) beim Landratsamt Esslingen einzubeziehen und ggf. Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt teilweise in der Wasserschutzzone III „Vogelwiesen – Altbach“. Die entsprechenden Bestimmungen und Beschränkungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Bei der Herstellung von Abwasserleitungen ist das ATV-DVWK-A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ Stand Jan. 20016 anzuwenden (z.B. Dichtheitsprüfungen).

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer Wasserrechtlichen Genehmigung.

Bauliche Anlagen sind so zu planen, dass Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden werden. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen.

Zum Schutz gegen Durchfeuchtung aus dem Untergrund sind erdeinbindende Gebäude und Bauteile gegen Erdfeuchtigkeit abzudichten und mit einer Dränanlage in den Regenwasserkanal zu entwässern. Sollte die Ausführung einer Dränanlage nicht möglich oder zulässig sein, so ist mindestens eine Abdichtung gegen zeitweilig aufstauendes Sickerwasser erforderlich.

Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

6. Verkehrsimmissionen, Lärm

6.1 Fluglärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Dennoch muss mit fluglärmbedingten Lärmeinwirkungen durch Überflüge von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen gerechnet werden.

6.2 Verkehrslärm

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bahnlinie Stuttgart – Ulm/Tübingen und zur Bundesstraße B 10 ist das Plangebiet einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Bei allen baulichen Maßnahmen sind die gesetzlichen Bestimmungen – BImSchV, TA Lärm, DIN 18005 – Schallschutz im Hochbau – zu beachten und die entsprechenden baulichen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu treffen.

Die Lärmsituation wurde auf der Grundlage aktualisierter Verkehrsdaten im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (2013) vom Büro Kurz und Fischer GmbH (Winnenden) abgeklärt.

7. Höhengsystem Die Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System" (N-System)
8. Bauvorlagen Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen einen Freiflächengestaltungsplan enthalten mit Angaben über befestigte Flächen (Zufahrten, Zugänge, Stellplätze), Pflanzflächen mit Pflanzvorschlägen und Einfriedigungen.
9. Straßenbeleuchtung/Verkehrszeichen Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinheiten auf den Baugrundstücken in ca. 0,5 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze (Straßengrenze) einzubringen.
Auf die Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.

Aufgestellt: Geoteck GmbH, 23.11.2015/31.08.2016/12.01.2017

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans -zeichnerischer und schriftlicher Teil- mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Altbach, den 11.05.2017


Wolfgang Benignus
Bürgermeister