TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften Roggenstraße 63 in Filderstadt-Bonlanden vom 12.01.2012, zuletzt ergänzt am 02.05.2012

I ALLGEMEINE ANGABEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 25.01.2012
- Die Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, geändert am 22.07.2011.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Vorschriften außer Kraft.

In Ergänzung zum Lageplan wird Folgendes festgesetzt:

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 und 5 BauGB)

Für das Plangebiet wird innerhalb des Plangebiets (s. a. Planzeichnung) folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 der BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen aufgeführten Anlagen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Bebauungsplangebiet **nicht** zulässig.

2.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe von Grundfläche und Geschossfläche der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bzw. bei einem begrüntem Flachdach durch die maximale Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Größe der Grundflächen baulicher Anlagen ist durch die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** als Maximum festgesetzt.

2.2.2 Größe der Geschossflächen der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Abs. 2 BauNVO

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit **0,8** festgesetzt.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der Gebäude (§§ 16 (2) Abs. 4 u. 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung im westlichen Bereich mit **II** und im östlichen Bereich mit **III** festgesetzt. Die Firsthöhe ist in beiden Bereichen mit maximal 413,50 m ü. NN festgesetzt. Bei einem im östlichen Bereich alternativ zulässigen begrünten Flachdach ist die maximale Gebäudeoberkante (OK) mit maximal 412,00 m ü. NN festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist folgende Bauweise zulässig:

o= offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.
Unterirdische bauliche Anlagen wie Tiefgaragen (einschl. ihrer Zufahrten) und Zisternen dürfen auch außerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden. Tiefgaragen und Zisternen müssen jedoch vollständig begrünt werden, sie dürfen nicht aus dem Gelände hervorragen.

2.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die eingetragenen Firstrichtungen bestimmt. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

2.4 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis max. 15 m³ umbauter Raum zulässig.

2.5 Garagen (Carports) (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. §14 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie auf der besonders gekennzeichneten Fläche zulässig.
Anstelle von Garagen können auch Carports errichtet werden, sie müssen einen Mindestabstand von 1,00 m von der Gehweghinterkante aufweisen, bezogen auf die Stellung der Tragkonstruktion. Die Dächer von Carports müssen einen Mindestabstand von 0,50 m von der Gehweghinterkante einhalten.
Die Dächer von Carports sind zu begrünen.

2.6 Führung von Leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

2.7 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

2.7.1 Anpflanzen von Einzelbäumen auf dem Baugrundstück

Auf der unbebauten Grundstücksfläche ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger, einheimischer und standortgerechter Laub- oder Streuobstbaum gemäß der unter Punkt 2.7.2 aufgeführten Pflanzliste unter Berücksichtigung des Nachbarrechts zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Artangaben sind im Zuge der Pflanzenauswahl zu beachten. Eine nähere Spezifizierung durch Sortenauswahl ist im Rahmen der Grün- und Freiflächengestaltung möglich. Der im Plan dargestellte Standort des Baumes ist nicht bindend.

2.7.2 Pflanzliste: Bäume

Elsbeere - Sorbus torminalis	Sommerlinde - Tilia platiphyllos
Feldahorn - Acer campestre	Speierling - Sorbus domestica
Hainbuche - Carpinus betulus	Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Spitzahorn - Acer platanoides	Winterlinde - Tilia cordata
Mehlbeere - Sorbus aria	

2.7.3 Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Es sind standortgerechte Bepflanzungen zu wählen. Bei Bepflanzung von unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) ist für eine ausreichend tiefe Erdüberdeckung (mind. 60 cm) zu sorgen.

2.7.4 Pflanzliste Sträucher

Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus)	Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Haselnuss (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Hundsrose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)	Weinrose (Rosa rubiginosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Kriechende Rose (Rosa arvensis)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Schlehe (Prunus spinosa)

Andere Gehölzarten können auf dem Grundstück in geringer Anzahl gepflanzt werden, sofern sie standortgerecht sind.

Geeignete Sträucher für geschnittene Hecken:

Buchsbaum (Buxus sempervirens)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Deutzie (Deutzia gracilis)	Liguster (Ligustrum in Arten)
Spierstrauch (Spiraea in Arten)	Eibe (Taxus baccata)

2.8 Grundwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Es liegen keine detaillierten Grundwasserdaten vor.
Rechtzeitig vor Baubeginn ist deshalb eine Baugrunderkundung durchzuführen. Die Erkundung ist dem Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - anzuzeigen.

Bauteile, die ins Grundwasser reichen, sind bis zu einem vom Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu definierenden Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit gibt es keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde - einzureichen.

Grundwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es muß dem natürlichen Wasserhaushalt erhalten bleiben. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

3.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform, Dachneigung

Es werden gemäß Planeinschrieb für Hauptgebäude zugelassen:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° im westlichen Planbereich sowie
- begrünte Flachdächer bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° im östlichen Planbereich

Die festgesetzte Dachneigung kann um ± 2° abweichen.

3.1.2 Dachgestaltung- und aufbauten

An Satteldächern sind Schleppgauben zugelassen.

3.1.3 Energiegewinnungsanlagen

Aufgeständerte Energiegewinnungsanlagen sind nur auf Flachdächern zulässig.

3.1.4 Fassadengestaltung

Metallfassaden sind im Plangebiet nicht zulässig.

Zur flächigen Farbgebung sind Farben in den Hellbezugswerten* zwischen 30 und 70 zu verwenden.

*Hellbezugswert = die Lichtmenge, die von einer Oberfläche reflektiert wird, gemessen in % bei der Lichtart D 65.)

3.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.2.1 Nicht überbaute Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen Fußweg-, Hof-, Stellplatz-, Abstell- und Zufahrtsflächen auf privaten Grundstücken aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (z. B. Schotter, Rasengittersteine, im Sandbett verlegtes Pflaster, versickerungsfähiges Verbundpflaster o.a.).

Die nicht mit Belägen versehenen Flächen sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern (s. Pflanzliste, Punkt 2.7.2 und 2.7.4) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur mit Hecken (s. Pflanzenliste Punkt 2.7.3) aus heimischen Gehölzen und/oder aus Zäunen mit senkrechten Elementen zulässig.

3.3 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne bzw. ein Gemeinschaftsparabolspiegel pro Gebäude (eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude) zulässig. Die Aufstellung in Freianlagen ist unzulässig. Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund abzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 1 m unter der Firsthöhe bleiben und von Dachkanten einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

IV HINWEISE

4.1 Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden (§ 125 BauGB).

4.2 Denkmalschutz

Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

„Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden."

4.3 Bodenschutz

Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - zu verwenden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 BodSchG, wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs.1 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

4.4 Geotechnik

Im Plangebiet steht unter setzungsempfindlichem Lösslehm und Verwitterungston größerer Mächtigkeit eine Wechselfolge von unterschiedlich festen und harten Ton-, Kalk- und Sandsteinbänken des Unterjuras (vermutlich Psilonotenton-Formation) an. Die Lockergesteine nahe der Geländeoberfläche quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.5 Altlasten

Die historische Erhebung der altlastrelevanten Flächen (Stand: März 2011) des Landkreises Esslingen weist für das Plangebiet keinen Verdacht auf Altlasten auf. Allerdings befindet sich östlich des Gebietes ein aufgefüllter Altablagerungsstandort (gesamte Bauzeile ab dem Gebäude Roggenstraße 61 bis zur Einmündung der Straße Im Felle).

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Abs. 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu informieren.

4.6 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarschaftsrechtes zu beachten. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

4.7 Baumschutzverordnung

Auf die für das Stadtgebiet geltende Baumschutzverordnung der Stadt Filderstadt (Stand: 25.9.1987) wird hingewiesen.

4.8 Zisternen

Beim Bau von Zisternen und der Nutzung von gesammeltem Regenwasser ist nach § 13 der Trinkwasserverordnung die Betriebswasseranlage dem Landratsamt Esslingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen (Meldebogen).

Eine Kennzeichnung und strikte Trennung von der Trinkwasserhausinstallation bzw. vom Trinkwassernetz ist erforderlich. Auf das Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Nutzung von Regen-, Dachablauf-, Zisternenwasser in der Hausinstallation und auf das DVGW-Arbeitsblatt wird hingewiesen.

Weiterhin sind § 45b, Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG BW) vom 20. Januar 2005, zuletzt geändert am 11. Oktober 2005 sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 bzw. der Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu beachten.