

Landkreis: Esslingen
Gemeinde: Reichenbach a.d.Fils
Gemarkung: Reichenbach



45

BEBAUUNGSPLAN "LEINTELÄCKER"

1. Änderung und Erweiterung

Verfasser des städtebaulichen Entwurfs
Gefertigt:
Reichenbach, den 17.01.1995

Gefertigt:
Kirchheim u.T., den 17.01.1995/
30.05.1995

Ortsbauamt



E W A L D METZGER

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACH-VERSTÄNDIGER

Metzger
VERMESSUNGSBÜRO
LOCHINGER STRASSE 58
73230 KIRCHHEIM U. TECK
TELEFON (0 70 21) 92 28 - 0
TELEFAX (0 70 21) 92 28 - 50
DFÜ (0 70 21) 92 28 - 60
GRAPH. DATENVERARB.
SICAD UND PROCART
BERATENDER ING. BDB

AUSFERTIGUNGSVERMERKE

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes -zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

07. Jan. 2002

Reichenbach, den ~~10. Sep. 2003~~



.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Es gelten: - das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 8.12.1986
(BGBL. I S. 2253) letzte Änderung vom 23.11.1994
(BGBL. I S. 3486)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Neufassung
vom 23.1.1990 (BGBL. I S. 132) zuletzt geändert
am 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
i.d.F. v. 28.11.83 (GBL. S. 770) zuletzt geändert
durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBL. S. 426) und durch
Verordnung vom 23.07.1993 (GBL. 533)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990
(BGBL. I S. 58)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§ 16 - § 21a BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Plan.
MI - Mischgebiet § 6 BauNVO
Zulässig sind die in § 6 Abs.2 Nr.1, 2, 4, 5, 6 und 7 BauNVO genannten Anlagen.
Unzulässig sind im Mischgebiet die in § 6 Abs.2 Nr.3 und 8 BauNVO genannten Anlagen.
(§ 1 Abs.5 BauNVO)
Unzulässig sind die als Ausnahmen in § 6 Abs.3 genannten Anlagen (§ 1 Abs.6 BauNVO)

GE - Gewerbegebiet § 8 BauNVO
Zulässig sind die in § 8 Abs.2 Nr.1, 2, 3 und 4 BauNVO genannten Anlagen.
Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe die unter § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art möglich wären (§ 1 Abs.5 BauNVO)
Zulässig sind im Gewerbegebiet die als Ausnahmen in § 8 Abs.3 Nr.1 genannten Anlagen. (§1 Abs.6 BauNVO)
Unzulässig sind im Gewerbegebiet die als Ausnahmen in § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO genannten Anlagen (§ 1 Abs.6 BauNVO)

1.1. Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
§ 22 Abs. 2 u.4 BauNVO

o = offene Bauweise
a¹ = abweichende Bauweise.
Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
a² = abweichende Bauweise.
Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
Abweichend von der offenen Bauweise ist das Gebäude an der bezeichneten Stelle als Grenzbau zu errichten.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung bzw. Richtung der Gebäudelängsseite ist zwingend einzuhalten. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig.

- 1.3 Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen/überdachte Stellplätze und offene Stellplätze nur auf den im Plan besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.4 Nebenanlagen
§ 14 u. § 23 Abs.5 BauNVO
- Nebenanlagen sind in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, in der nicht überbaubaren nur, sofern es sich nicht um Gebäude handelt.
Einfriedigungen sind gemäß Festsetzungen in Ziffer 2.3 zulässig.
- 1.5 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- LR 1 z.G. der Gemeinde (Neunbrunnenleitung)
LR 2 z.G. der Gemeinde u. Versorgungsträger
GR FR z.G. der bezeichneten Anlieger
- 1.6 Pflanzgebot/
Pflanzbindung
§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB
1. Pflanzgebot Einzelbäume.
An den gekennzeichneten Standorten sind heimische Laubbäume (Anwuchshöhe 3,5m) zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Der Standort kann geringfügig von dem im Lageplan dargestellten Standort abweichen.
2. Pflanzbindung Einzelbäume.
Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
3. Pfg, Pfb
Die im Plan eingezeichnete Fläche ist mit einheimischen Bäumen, Sträuchern, Baumgruppen dicht abzupflanzen sowie dauernd zu erhalten.
4. Pro angefangene 250 m² von der maßgebenden Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Anwuchshöhe 3,5m) zu pflanzen. Die im Plan eingezeichneten Einzelbäume lt. Ziff. 1.6.1 und 1.6.2 sowie die bestehenden Bäume i. Sinne der Baumschutzverordnung werden mit angerechnet.
5. Im Bereich von Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze, 1 Baum zu pflanzen.
Folgende Bäume und Sträucher sind zu verwenden: Ahorn, Eiche, Esche, Erle, Liguster, Weide, Pfaffenhütchen, Schneeball, wilde Rosen, Hartriegel o.ä.
- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs.2 BauGB
- Die im Plan eingetragenen Höhen über NN. sind die Bezugshöhen für die unter Ziff. 1.8 festgelegten max. Gebäudehöhen.
- 1.8 Gebäudehöhen
§ 16 Abs.3 BauNVO
- Gebäudehöhen bei Flachdach
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und der Oberkante Attika/First.

m. HB ¹	GH = 9,0
m. HB ²	GH = 10,5
m. HB ³	GH = 12,0

Bei SD, PD, Shd Traufhöhe und Firsthöhe mit Höhenbeschränkung.

Traufhöhe (TH)

gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Eine Abweichung der festgesetzten Traufhöhe ist bei untergeordneten Nebenfirsten, Zwerchgiebeln, Winkelbauten und Gebäuderücksprüngen zulässig. Die festgelegte TH ist jedoch auf mindestens der Hälfte der Länge des Hauptgebäudes einzuhalten.

m. HB ¹	TH = 8,0	m HB ⁴	TH = 7,0
m. HB ²	TH = 8,0	m HB ⁵	TH = 6,0
m. HB ³	TH = 9,5		

Firsthöhe (FH)

gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und der Oberkante Firstziegel.

m. HB ¹	FH = 13,0	m HB ⁴	FH = 13,5
m. HB ²	FH = 13,0	m HB ⁵	FH = 11,0
m. HB ³	FH = 15,0		

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO

2.0 Dachform und Dachneigung
§ 9 Abs.4 BauGB
§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend den Einschrieben im Plan auszuführen.

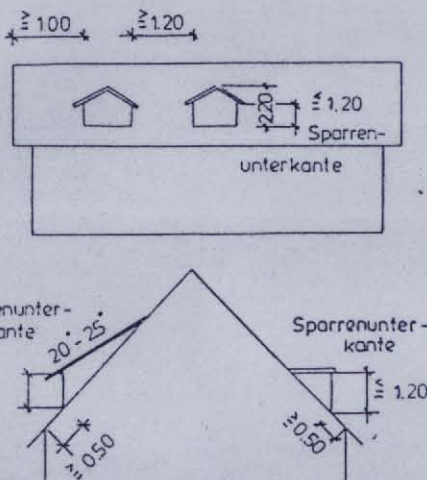
2.01 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächer/Pultdächer im 1.DG zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Flach-, Spitz- oder Rundgauben in Form von Einzelgauben bis max. 3,00m Länge zulässig.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang mind. 1,00m
 - zur Traufe auf der Dachfläche gemessen mind. 0,50m
 - zwischen einzelnen Gauben mind. 1,20m.
- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen.
Höhenbeschränkungen der Gauben entsprechend nebenstehender Zeichnung.



2.02 Dachdeckung
§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachdeckung in Ziegeln oder Betondachsteinen in rotbrauner Farbe, ausgenommen Sheddächer.

Bei Flachdächern oder ähnlichen Dächern ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

2.1. Äußere Gestaltung
§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO

Fassadenbegrünung

Fassaden deren Wandflächen von je 50 m² keine Öffnungen aufweisen sind zu begrünen.

Die Fassadengestaltung aus reflektierendem Material ist unzulässig.

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind nur helle Anstriche zugelassen.

Die Befestigung der PKW-Stellflächen sind nur in Schotterrasen, Rasenpflaster oder in gleichwertiger wasserdurchlässiger Form zulässig.

2.2 Werbeanlagen
§ 73 Abs.1 Nr.1+2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte eigener Leistung erstellt oder angebracht werden. Aufgeständerte Werbeanlagen auf den Gebäudedächern sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedigungen
§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO

Im GE sind Einfriedigungen als Drahtzäune, Stahlgitterzäune oder Hecken bis max 1,80m Höhe zulässig. Entlang der öffentl. Straßen und Wege muß ein Grenzabstand von 0,50m eingehalten werden.

Im MI sind Einfriedigungen als Holzzäune, Drahtzäune oder Hecken bis max. 1,20m Höhe zugelassen. Entlang der Flurstücksgrenzen sind Fußmauern bis max. 0,20m Höhe zugelassen. Die Gesamthöhe von 1,20m Höhe(Fußmauer + Zaun) darf nicht überschritten werden.

III. Hinweise

3.0 Auf Empfehlung des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg sollten bei der Planung größerer Gebäude angesichts der wechselhaften Untergrundverhältnisse ingenieurgeologische Gutachten eingeholt werden.

3.1 Im Planbereich sind einige Silexgeräte der mittleren Steinzeit bekannt. Da mit weiteren Funden zu rechnen ist, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landesdenkmalamt, Abteilung Bodendenkmalpflege, mitzuteilen.

3.2 Höhen im N-System (Neues System)

3.3 Mit den Baueingabeplänen ist ein Pflanzplan einzureichen.

3.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen- und nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.

3.5 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

3.6 Bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist damit zu rechnen, daß Grundwasser freigelegt wird. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Vielmehr ist die EFH so festzulegen, daß die Kellersohle über den mittleren Grundwasserstand zu liegen kommt. Wo dies in Ausnahmefällen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, sind zumindest die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen. Ebenso ist damit zu rechnen, daß die öffentliche Kanalisation und andere unterirdische Leitungen ins Grundwasser zu liegen kommen. Es darf deshalb entlang der Kanäle keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperriegel einzubauen, die verhindern, daß das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mind. alle 50m ein Sperriegel einzubauen.

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

3.7 Auf das Merkblatt "Abfallwirtsschaft und Altlasten" wird verwiesen.

3.8 Auf das Merkblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" wird verwiesen.

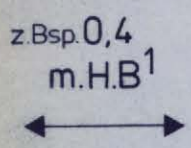
ZEICHENERKLÄRUNG



Mischgebiet § 6 BauNVO



Gewerbegebiet § 8 BauNVO



Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Höhenbeschränkung § 16 Abs.3 BauNVO
Hauptfirst-, Hauptgebäuerichtung § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

o

offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO

a1

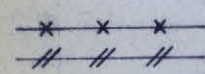
abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO
im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne
Längenbeschränkung

a2 ►

abweichende Bauweise als Grenzbau § 22 Abs.4 BauNVO



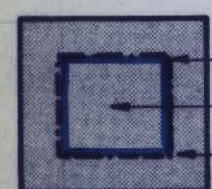
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 16 Abs.5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
betreffend -Bezugshöhe-
betreffend -Stellung der baulichen Anlagen/Firstrichtung



Bezugshöhe in m ü. NN § 9 Abs.2 BauGB
Satteldach/Pulldach mit Angabe der Dachneigung
Sheddach/Flachdach



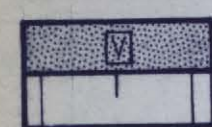
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche



Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB



Verkehrsfläche § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Fahrbahn
Feldweg
Gehweg
Parkplätze



Verkehrsgrün
Böschung

x N 280,58

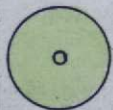
Bestehende Straßenhöhen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Be-
pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB



Pflanzgebot - geplanter Einzelbaum -
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Pflanzbindung - bestehender Einzelbaum -
§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Zu- und Ausfahrtsverbot § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß	am	15.10.85/02.03.93
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	25.10.85/02.04.93
Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB	vom	04.11.85/01.03.94
	bis	22.11.85/31.03.94
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom	28.10.85/06.03.95
§ 4 Abs. 1 BauGB	bis	13.12.85/24.05.95
Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am	24.01.95/30.05.95
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom	24.04.1995
	bis	24.05.1995
Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am	30.05.1995
Bekanntmachung des Inkrafttretens		
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	18.01.2002