

Textteil

zum Bebauungsplan Alleenstraße/Körschstraße
Planbereich 47 "Zell"
Entwurf vom 11.11.2013

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Autoreparaturwerkstätten, Autohandel und Lagerplätze, Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
 - 1.2 Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Abweichend davon können im Mischgebiet 1 (MI 1) Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.3 Im Mischgebiet (MI) werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.4 Im Mischgebiet (MI) werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - 2.1 Auf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind die Grundflächen von Tiefgaragen nicht anzurechnen. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO).
 - 2.3 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Balkone ausnahmsweise um bis zu 10 % überschritten werden.
 - 2.4 Im MI 5 dürfen die Gebäude ein zusätzliches Dachgeschoss (Staffeldachgeschoss) als Nichtvollgeschoss haben.

2.5 **Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Oberkante Dachkonstruktion/Attika) begrenzt. Dabei gilt in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 und MI 6 als unterer Bezug die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, im MI 5 die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Es gelten folgende Festsetzungen:

- 2.5.1 Im MI 1 beträgt die maximale Höhe 8,00 m bzw. 11,00 m entsprechend dem Eintrag im Plan. Diese Maximalhöhen dürfen um bis zu 1,00 m unterschritten werden.
- 2.5.2 Im MI 2 und MI 3 beträgt die maximale Höhe bei zweigeschossiger Bebauung 6,50 m. Diese Höhe darf um bis zu 0,50 m unterschritten werden. Im MI 2 muss entlang der Planstraße A auch bei eingeschossiger Bebauung eine durchgehend geschlossene Wand von mindestens 3,50 m Höhe erstellt werden.
- 2.5.3 Im MI 4 beträgt die maximale Höhe 6,50 m. Diese Höhe darf um bis zu 0,50 m unterschritten werden.
- 2.5.4 Im MI 5 beträgt die maximale Höhe 9,00 m. Diese Höhe darf durch die zulässigen Penthäuser um 3,00 m überschritten werden. Die durch Planeintrag festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) dürfen um bis zu 0,10 m unter- oder überschritten werden.
- 2.5.5 Im MI 6 gelten die maximalen Gebäudehöhen entsprechend dem Eintrag im Plan.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Balkone ausnahmsweise bis 2,50 m überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 4.1 Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Ausnahmsweise können sie außerhalb dieser Flächen als Tiefgarage zugelassen werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird entsprechend der Eintragung im Plan festgesetzt.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.1 In den "verkehrsberuhigten Bereichen" ist die Nutzung der Verkehrsfläche entsprechend der Straßenverkehrsordnung eingeschränkt.
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.1 Die mit Gehrechten 1 bis 3 (gr 1-3) belegten Flächen sind entsprechend den Planeinträgen zu belasten.
- 7.2 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.
8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- 8.1. Im Plangebiet sind mit dem Planzeichen M1-3 Standplätze für Müllbehälter als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt und mit dem Planzeichen m1-3 den entsprechenden Baugrundstücken zugeordnet.
- 8.2 Im Mischgebiet 5 (MI 5) ist der nach LBO § 9 Abs. 2 erforderliche Kinderspielplatz mit dem Planzeichen GS als Gemeinschaftsanlage festgesetzt und mit dem Planzeichen gs dem MI 5 zugeordnet.
9. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 9.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen (Verkehrslärm bzw. Sportlärm) zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Wohnräumen tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) ein Innenschallpegel von 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ein Innenschallpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird.
Bezüglich der zulässigen Innenschallpegel in Kommunikations- und Arbeitsräumen wird auf die VDI 2719 hingewiesen.
- 9.2 Zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor den von der Sportanlage ausgehenden Lärmemissionen wird im Bebauungsplan zwischen dem Parkplatz und der Planstraße B eine 3,50 m hohe schallabsorbierende Lärmschutzwand festgesetzt. Auf das Gutachten „Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen zum Bebauungsplan „Alleenstraße/Körschstraße“ in Esslingen-Zell“ vom 19.06 2012 des Ingenieurbüros Kurz und Fischer, Winnenden, wird Bezug genommen.

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 10.1 **Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zulässig sind z. B. Ahornarten, Linden, Kastanien und Platanen.
Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 10.2 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, einschließlich der Stellplatzflächen, sind mit vorwiegend heimischen, standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zulässig sind z. B. Ahornarten, Linden, Erlen und Weiden.
- 10.3 **Pflanzgebot für Tiefgaragendecken**
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
Zulässig sind z. B. Kornelkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten.
Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 10.4 **Pflanzgebot für Dachbegrünung**
Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauernd zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², auskragende Vordächer mit einer Auskragung von mehr als drei Metern sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
Die Dicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen, die Gesamthöhe des Begrünungsaufbaus („durchwurzelbare Aufbaudicke“ gemäß FLL-Richtlinie 2008) mindestens 15 cm.
Die Flächen sind mit Sedum, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird.
Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen.
Ökologisch gleichwertige Dachbegrünungsaufbauten (z. B. intensiv begrünte Dachterrassen) können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 10.5 **Pflanzgebot für Heckenstreifen auf der öffentlichen Grünfläche Altneckar**
Auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Alten Neckars ist ein durchgehender Streifen mit Heckenelementen zu pflanzen. Für die Heckenelemente sind heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden.
- 10.6 **Pflanzbindung für Einzelbäume**
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

11. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen
(§ 1a BauGB) i. V. mit § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG sind geeignete, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (=CEF-Maßnahmen, d. h. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität). Auf die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen (Büro für Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, 01.02.2013).

11.1 **CEF-1 (Maßnahme 1 zur Reduzierung raumwirksamer Lichtemissionen)**

Zur Reduzierung raumwirksamer Lichtemissionen in Richtung des Naturschutzgebiets „Alter Neckar“ ist auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Alten Neckars ein durchgehender Streifen mit Heckenelementen zu pflanzen (vgl. Textfestsetzung Nr. 10.5).

11.2 **CEF-2 (Maßnahme 2 zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen)**

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabens zum Naturschutzgebiet „Alter Neckar“ sind zur Minderung der Attraktionswirkung insektenfreundliche Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung zu verwenden.

11.3 **CEF-3 (Haussperling)**

Für den Haussperling sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld insgesamt sechs geeignete Nisthilfen anzubringen (rundes Einflugloch, Durchmesser ca. 32 mm).

11.4 **CEF-4 (Fledermäuse)**

Als Zwischenquartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld insgesamt zwölf Fledermausflachkästen anzubringen (drei Gruppen mit je vier Kästen).

11.5 **Ökologische Baubegleitung, Monitoring**

Die Wirksamkeit der neu geschaffenen Ersatzquartiere für Haussperlinge und Fledermäuse ist jeweils nach einem Jahr sowie nach drei und fünf Jahren zu prüfen. Ggf. ist die Maßnahme entsprechend dem Monitoring-Ergebnis anzupassen bzw. zu optimieren.

B Hinweise

1. **Fund von Kulturdenkmälern**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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 anzuzeigen.

2. **Geotechnik**

Der Baugrund besteht im Wesentlichen aus quartären Neckarkiesen, teilweise liegen aber die Fundamentsohlen noch im Bereich der Auelehme („Voruntersuchung der Baugrundverhältnisse“, geoplan Reutlingen, 28.09.2011). Für jedes

einzelne Bauvorhaben ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. In Abhängigkeit von der jeweils vorgefundenen, kleinräumigen Situation kann eine Flachgründung, eine vertiefte Flachgründung oder eine Pfahlgründung erforderlich werden.

3. **Grundwasserschutz**

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwasserspiegels nicht möglich, da erforderliche Mindestabstände nicht eingehalten werden können.

Wegen der Lage des Baugebiets in Gewässernähe ist davon auszugehen, dass Untergeschosse im Hochwasserfall aufgrund ungewöhnlich starker Grundwasseranstiege unter Grundwassereinfluss geraten können. Es wird daher dringend empfohlen, Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden und die Auftriebskräfte zu berücksichtigen, auch wenn die Untergeschosse oberhalb des mittleren Grundwasserschwankungsbereichs liegen.

4. **Hochwasserschutz**

Für das Plangebiet wurde in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) ein Konzept für den Hochwasserschutz entwickelt. Das östliche Teilgebiet wird an der Grenze zu der öffentlichen Grünfläche entlang des Alten Neckars auf eine Höhe von 245,50 m NN angehoben (Sicherheit im Plangebiet HQ 200 (n-1) mit einem reduzierten Freibord von 0,50 m). Die Geländeerhöhung wird in südlicher Richtung über einen landschaftlich modellierten Damm an den Straßendamm der Zeppelinstraße angebunden.

Die Detailplanung wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) sowie im Rahmen eines Projekts zum „Landschaftspark Neckar“ weiter konkretisiert.

Die für den Hochwasserschutz erforderlichen Geländemodellierungen werden im Bebauungsplan dargestellt.

5. **Bodenschutz, künstliche Auffüllungen**

Im Plangebiet sind Auffüllungen vorhanden, die punktuell bis in eine Tiefe von 0,9 Meter reichen. Es ist nicht auszuschließen, dass im Bereich künstlicher Auffüllungen lokal Schadstoffgehalte vorhanden sind, deren Konzentrationen über die Zuordnungswerte Z 1.2 der VwV Boden hinausgehen. Im Rahmen der erforderlichen, objektbezogenen Baugrund- und Gründungsuntersuchungen ist daher jeweils die Frage der Entsorgungsrelevanz der Auffüllungen zu prüfen.

6. **Naturschutzgebiet Alter Neckar**

Im Osten des Plangebiets grenzt das Naturschutzgebiet Alter Neckar an. Auf die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 06.04.1992 über das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Alter Neckar“ wird hingewiesen.

7. **Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Nach Angabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg liegt die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 b) LuftVG in diesem Bereich bei 460 m ü. NN.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird diese Bezugshöhe nicht überschritten, so dass keine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG erforderlich ist.

8. **Verwendungsverbot für Brennstoffe**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:

- den Bebauungsplan Robert-Koch-Straße/Im Feldle (764)
Lageplan vom 09.09.1992
Inkraftgetreten am 17.06.1995
- die Bebauungsplan-Ergänzung Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen, Sirnau, Entennest und Zell (744)
Lageplan vom 04.11.1992
Inkraftgetreten am 17.06.1993
- den Bebauungsplan Alleen-/Röntgenstraße (701)
Lageplan vom 29.09.1982/29.03.1983
Inkraftgetreten am 14.01.1984
- den Bebauungsplan Gemeinbedarfszentrum Zell (695)
Lageplan vom 28.05.1976
Inkraftgetreten am 31.12.1976
- den Textbebauungsplan über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten Obertorwasen, Neckarwiesen und Zell (688)
Lageplan vom 02.05.1988
Inkraftgetreten am 15.09.1988
- den Bebauungsplan Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen und Zell (667)
Lageplan vom 30.11.1984
Inkraftgetreten am 16.03.1985

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).