

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB vom 24.03.2015 / 14.07.2015 / 14.09.2015

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

2. Nachstehende Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs von dem nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan "Vereinsanlagen Lauter" - Planbereich 28/08 gelten weiterhin. Sie sind von dieser Änderung nicht berührt.

"Vereinsanlagen Lauter" - Planbereich 28/08, rechtsgültig seit 24.07.2015 werden entsprechend rotem Planeintrag für die Gebäudehöhe ergänzt und geändert

Alle übrigen, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes "Vereinsanlagen Lauter" - Planbereich 28/08 gelten weiterhin. Sie sind von dieser Änderung nicht berührt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

3.1.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Vereinsanlage Vereinsheim und Vereinsanlage Kleintierzüchter § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 19 BauGB

Vereinsanlage Vereinsheim
Zulässig ist die Errichtung eines Gebäudes als Vereinsheim entsprechend den Festsetzungen im Plan mit den erforderlichen Räumen und sanitären Anlagen. Der Betrieb einer öffentlich zugänglichen gastronomischen Einrichtung ist nicht zulässig. Eine vorübergehende oder dauerhafte Wohnnutzung für Menschen ist nicht zulässig.

Vereinsanlage Kleintierzüchter
Zulässig sind Hütten, Kleintierställe, Volieren und vergleichbare bauliche Anlagen, die ausschließlich der Kleintierzucht dienen. Eine vorübergehende oder dauerhafte Wohnnutzung für Menschen ist nicht zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

3.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) und (3) BauGB, § 16 (2, 3, 4 und 6) und (4) BauNVO, § 18 BauNVO

Für Gebäude mit geneigten Dächern gilt: es werden Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) als Obergrenzen festgesetzt. Die Wandhöhen (WH) werden von der festgesetzten Bezugshöhe bis Schnittkante Außenwand / Dachhaut, die Firsthöhen (FH) bis zur Oberkante First gemessen.

Für Gebäude mit Flachdächern gilt: es wird eine Gebäudehöhe als Obergrenze festgesetzt (siehe Plan). Die Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem oberen Bezugspunkt, der durch die Oberkante der Attika bestimmt wird, gemessen.

3.2.2 Bezugshöhe § 9 (3) BauGB

Die im Plan festgesetzten Wand-, First- und Gebäudehöhen werden bezogen auf die im Plan festgesetzte Bezugshöhe (Vereinsheim) sowie die Höhe der Oberkante des Erschließungsweges, jeweils rechtwinklig zur Wegachse bei der halben Gebäudelänge gemessen, festgesetzt.

3.2.3 Höhenlage des Geländes, Abgrabungen und Aufschüttungen § 9 (3) BauGB

Das vorhandene Gelände darf nicht verändert werden (siehe Bestandshöhen des Geländes im Plan).

3.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Entsprechend den Festsetzungen im Plan:

o = offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
Vereinsanlage Vereinsheim

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
Vereinsanlage Kleintierzüchter
im Sinne der offenen Bauweise, aber mit Längenbegrenzung entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone).

3.4 Stellung der baulichen Anlagen, Vereinsheim § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Entsprechend den Festsetzungen im Plan (Gebäudestellung, verbindliche Hauptfirstrichtung).

3.5 Offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (4), 14 (1) und 23 (5) BauNVO

Vereinsanlage Vereinsheim
Zulässig sind offene Stellplätze (Kfz, Segelfluggzeughänger mit Zugfahrzeuge). Garagen und Abstellräume können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Vereinsanlage Kleintierzüchter
Es sind nur offene und ebenerdige Stellplätze ausnahmsweise auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nur außerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig.

3.6 Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 a und b BauGB

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

3.6.1 Öffentliche Grünflächen / Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 15, 16, 20, 25a und 25b BauGB

Entsprechend dem Planeintrag wird ein Randstreifen ab Böschungsoberkante mit mindestens 5,00 m Breite mit der Zielsetzung "Gewässerrandstreifen" nach Darstellung im Plan festgesetzt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen (wie z. B. Zäune, Stellplätze, Auffüllungen etc.) errichtet bzw. angelegt werden. Die Fläche ist extensiv zu unterhalten. Der vorhandene Gehölzbestand entlang der Lauter (in Teilbereichen nach § 32 NatSchG geschützt) ist langfristig zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit mit standorttypischen Laubgehölzen zu ersetzen. Die fachgerechte Unterhaltung ist den Zielen der Gewässerentwicklung anzupassen.

Die im Plan als Pflanzbindung dargestellten Bäume sind dauerhaft gegenüber Beeinträchtigungen im Kronen-Traubereich fachgerecht zu schützen und langfristig zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen.

3.6.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (Pflanzbindung)

Erhaltung des vorhandenen Baumbestands gemäß Darstellung im Bebauungsplan. Bei Abgängigkeit ist ein Ersatz durch einen gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölzhochstamm vorzunehmen.

3.6.3 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Pflanzgebot - Baumpflanzung im Bereich der Freifläche Vereinsheim
Im Bereich der Freifläche zum Vereinsheim sind 3 gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölzhochstämme zu pflanzen, die exakten Standorte werden im Rahmen der Objektplanung festgelegt.

Laubgehölzhochstämme, Mindestqualität:
Hochstämme 3-4 x v. aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm.

Empfehlung für Baumarten:
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche (derzeit eingeschränkt zu empfehlen)
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Obsthochstämme: bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden. Empfehlungen zur Sortenauswahl - bei der Sortenauswahl aus der nachfolgenden Liste, die sowohl Klein- als auch Großbäume enthält, ist grundsätzlich das Nachbarrecht zu berücksichtigen.

Empfohlene Sortenauswahl Apfelbäume, z. B.:
Berner Rosenapfel, Bitterfelder Bohnapfel, Boskoop
Gehers Rambour, Gewürzluiken, Goldparmane
Grahams Jubiläumsapfel, Hauxapfel, Jakob Fischer
Roter Eisapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen
Spätblühender Wintertafelapfel, Teuringer Rambour, Weilschiner

Sortenauswahl Birnbäume z. B.:
Champagner Bratbirne
Gelbmöster
Schweizer Wasserbirne
Obersterreicher Weinbirne
Palmschbirne
Grüne Jagdbirne

Sortenauswahl Zwetschgen und Pflaumen z. B.:
Hafer- oder Gebirgszwetschge
Große Grüne Reneklode
Nancy-Mirabelle
Mirabelle aus Metz
Hauszwetschge

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung sind keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und landschaftspflegischer Sicht zu erwarten (siehe ergänzend auch Umweltbericht Planungsbüro Mändle, Fassung vom 24.03.2015, Anlage II).

SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

4. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

4.1.1 Dachgestaltung, Dachneigung

Zulässige Dachform, Dachneigung und Firstrichtung siehe Planeintrag und Legende.
Bei allen Dächern gilt: nicht beschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind wegen des Eintrags von Schwermetallen in das Gewässer nicht zulässig.

4.1.2 Fassadengestaltung Vereinsheim

Bei der Gestaltung der Fassaden dürfen nur nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien verwendet werden. Die zur Lauter gewandten Fassaden sind in den Bereichen, die nicht der Belichtung und Erschließung dienen, fachgerecht zu beranken.

4.2 Gestaltung von Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

Nicht überbaute Grundstücks- und Parzellenflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Es wird empfohlen, gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Innere und äußere Verkehrs- und Erschließungsweg sowie Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes gegenüber der festgelegten Höhenlage des Geländes sind nicht zulässig.

Das Aufstellen von Wohnwagen und Booten sowie KFZ-Anhängern innerhalb des Geltungsbereiches sowie stationäre Außenantennen und Satellitenschüsseln sind nicht zulässig.

Es besteht ein generelles Umbruchverbot.

4.4 Grundstückseinfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Das Gelände ist nach Nordwesten, Südwesten und Südosten mit Zäunen mit maximal 1,5 m Höhe einzufrieden. Die Zäune sind zu begrünen. Stacheldraht ist nicht zulässig.

HINWEISE

5. Hinweise, Empfehlungen und Kennzeichnungen

5.1 Bestandsschutz

Die vorhandenen Gebäude und die genehmigten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches genießen Bestandsschutz. Der rechtskräftige Bebauungsplan erzeugt in diesen Fällen somit weder einen faktischen noch zeitlichen Veränderungsdruck. Er greift dann, wenn die jeweiligen Eigentümer selbst Veränderungen (Nutzungsänderung, Abruch und Neubau, Erweiterung etc.) vornehmen. Dies gilt insbesondere für die festgesetzten Baugrenzen.

5.2 Entwässerung

Vereinsheim
Das geplante Vereinsheim ist an das Mischwassernetz anzuschließen. Es wird empfohlen, die unbelasteten Dach- und Grundstückswasser möglichst auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verdunsten und ggf. zu versickern (Zisternen, Rigolen, Rückhalteemulden).

Vereinsanlage Kleintierzüchter

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über die belebte Bodenschicht. Das Entwässerungskonzept wird mit dem Landratsamt Esslingen abgestimmt.

Aus der Tierhaltung darf keine Gewässergefährdung resultieren. Auf das Merkblatt "Gülle-Festmist-Släggesickersaft-Gäreste-Gewässerschutz" (JGS-Merkblatt) wird verwiesen. Die Rigolstände sind ordnungsgemäß zu verorten.

5.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der Talablagerungen der Lauter. In den kiesigen Talablagerungen ist mit Grundwasser zu rechnen. Bei Hochwasser der Lauter ist mit einem Ansteigen des Grundwasserspiegels zu rechnen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabensenkungen ist ein Wasserschutzverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabensenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung, insbesondere für Baumaßnahmen, die tiefer reichen als alle bisherigen Gründungen, wird empfohlen. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

5.4 Altlasten

Entsprechend "Dokumentation altlastenverdächtigter Flächen" des Büros Weber-Ingenieure GmbH, Pforzheim, vom Oktober 1998 sind im und angrenzend an das Plangebiet keine Altlasten und Altlastlagerungen vorhanden.

5.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugelände zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Verwitterung).

5.6 Archäologische Denkmäler

Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Denkmäler zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des Vierten Werttages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

5.7 Überbauung der Leitungen, Kabel und Rohre

Eine Überbauung der Leitungen, Kabel und Rohre von Versorgungsträgern ist nicht zulässig. Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Strom-, Gas-, Abwasser- und Trinkwasserleitungen einhalten. Im Ausnahmefall kann bei Verwendung von Schutzmaßnahmen der Mindestabstand auf 1,5 m verkürzt werden. Die vorhandenen Hausanschlüsse sind zu beachten.

5.8 Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragene Grundstücksgrenzen und Grundstücksnummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.

5.9 Müllkalender

Auf den Müllkalender des Landratsamtes Esslingen wird insbesondere wegen des Bodenaushubs und der Baustellenabfälle sowie der Abfallverwertung und -entsorgung verwiesen.

6. Anlagen

6.1 Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 24.03.2015 / 14.07.2015

ZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

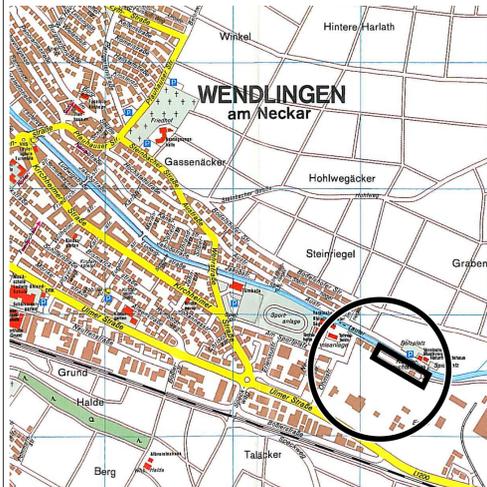
Grundflächenzahl GRZ	Grundfläche GR	Gebäudehöhe	Dachform und Dachneigung	Bauweise
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB				
GR	Maximal zulässige Grundfläche	§ 16 (2) 1 BauNVO		
0,2	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 (2) BauNVO		
Gbh	Gebäudehöhe als Obergrenze siehe Planschrieb und Text	§ 16 (3) BauNVO		
FH	Firsthöhe als Obergrenze siehe Planschrieb und Text	§ 16 (3) BauNVO		
WH	Wandhöhe als Obergrenze siehe Planschrieb und Text	§ 16 (3) BauNVO		
o	Offene Bauweise, siehe Text	§ 22 (2) BauNVO		
a	Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, aber mit Längenbegrenzung	§ 22 (4) BauNVO		
Gebäudestellung verbindliche Hauptfirstrichtungen § 9 (1) 2 BauGB				
Baugrenze (oberirdisch) Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO				
Bezugshöhe in Meter über Normalnull § 9 (2) BauGB § 18 BauNVO				
Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB				
Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün § 9 (1) 15 BauGB				
Private Grünfläche - Vereinsanlage § 9 (1) 15 BauGB				
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB				
Erhalten von Einzelbäumen § 9 (1) 25b BauGB				
Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung § 16 (5) BauNVO				

Örtliche Bauvorschriften

SD, FD	Gestaltung baulicher Anlagen: Satteldach, Flachdach,	§ 74 (1) 1 LBO
DN	Gestaltung baulicher Anlagen Dachneigung z.B. 25° - 45° (siehe Einschrieb) als Mindest- bzw. Höchstgrenze	§ 74 (1) 1 LBO

Hinweise

272,20	Straßenhöhen (Höhenangaben im Neuen System)
+	Bestand Planung
+	Baum Bestand
+	Biotop gemäß § 32 NatSchG-BW
+	Aufhebung der Festsetzung für die Gebäudehöhe
+	Geänderte und neue Festsetzung



Kartografie: © Städte-Verlag E. v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH - 70736 Fellbach

WENDLINGEN AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN "Vereinsanlagen-Lauter" - 1. Änderung

Satzung der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO PLANBEREICH 28/08

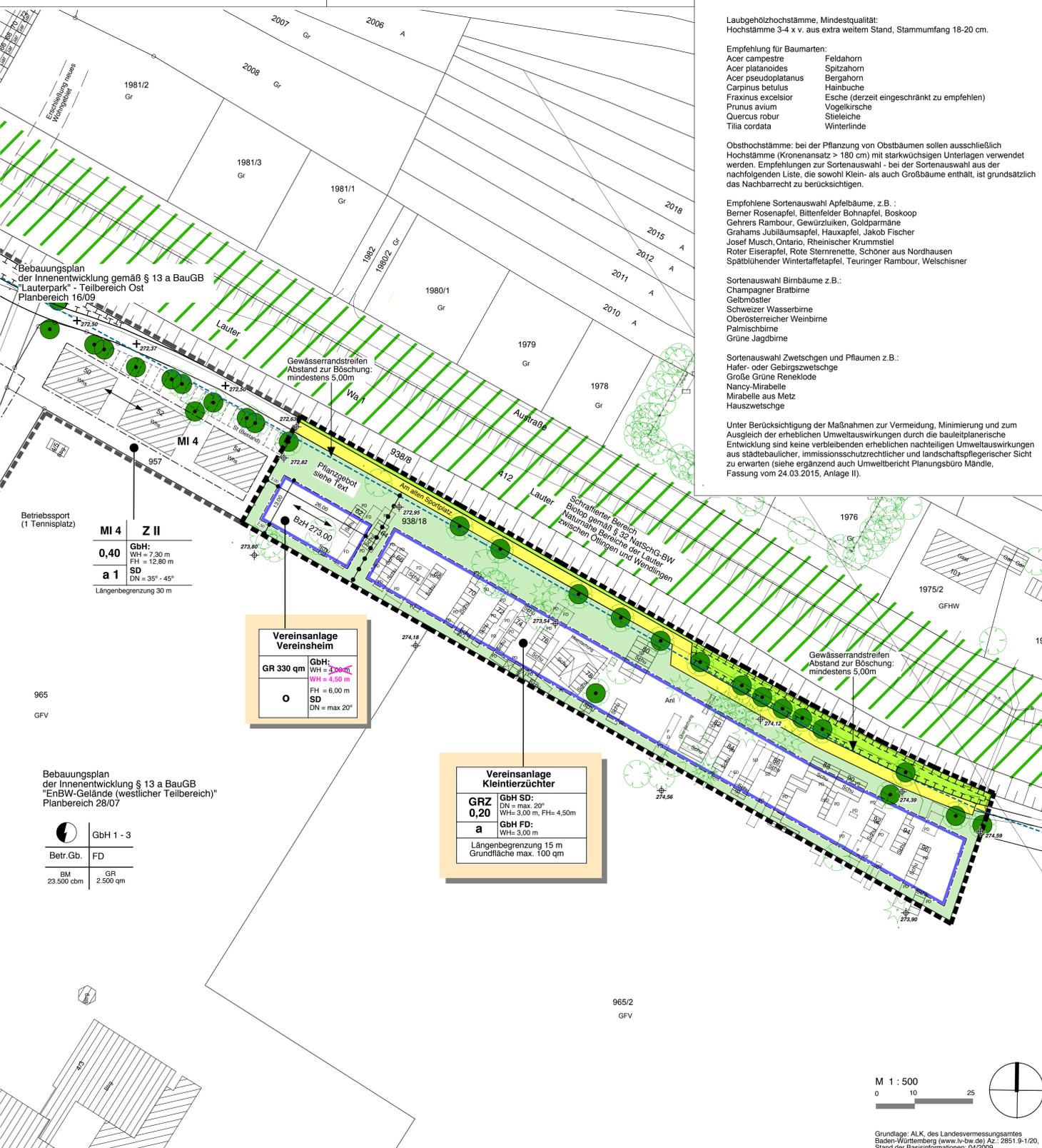
Gefertigt: Wendingen am Neckar, den 08.10.2014 / 24.03.2015 / 14.07.2015 / 14.09.2015	Planverfasser C. Paulitschek in Planungsgruppe KPS Freie Architekten und Stadtplaner Claude-Dormier-Str. 4, 73760 Ostfildern Tel. 0711 / 51 54 70 - 0 Fax - 20 www.planpks.de
---	---

Verfahrensvermerk:		
Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB	am	29.09.2015
Bekanntmachung - § 2 (1) BauGB	am	16.10.2015
Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB	am	29.09.2015
Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB	am	16.10.2015
Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB	vom	26.10.2015 bis 27.11.2015
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - § 4 (2) BauGB	vom	26.10.2015 bis 27.11.2015
Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB	am	19.01.2016
in Kraft getreten - § 10 (3) BauGB	am	29.01.2016

Ausfertigungsvermerk:
Dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Ausgefertigt: Wendingen am Neckar, den 25.01.2016

Stefan Weigel
Bürgermeister



Grundlage: ALK des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg (www.lv-bw.de) Az.: 2951-B-1/20, Stand der Basisinformationen: 04/2009