

**Landkreis Esslingen
Gemeinde Köngen**



Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

**Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 Landesbauordnung)**

„Östlich Blumenstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 b BauGB

Textteil

Entwurf

Stand 09.08.2021

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

B Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 09.08.2021 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

C Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

C 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

C 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

C 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

WA 1.1 und WA 1.2

In den Gebieten WA 1.1 und WA 1.2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

WA 2 und WA 3

In den Gebieten WA 2 und WA 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

C 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern anhand der Gebäudehöhe (GBH) sowie bei Satteldächern anhand der Trauf-/ Firsthöhe (TH/ FH), entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt.

Die Höhe wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest-/ Höchstgrenze festgesetzt.

Gebäudehöhe (GBH)

Die Gebäudehöhe (GBH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe Ziffer C 10.) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die maximale Gebäudehöhe (GBH) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung um max. 1,50 m überschritten werden (siehe Ziffer D 1.2).

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe C 10.) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (siehe C 10.) und der Oberkante des Firstabschlusses.

C 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

C 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

C 3.1 Bauweise

Bauweise entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a₁ (E) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 11,00 m zulässig.
- a₂ (E/D) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 18,00 m im mit WA 1.2 und von 15,00 m im mit WA 2 bezeichneten Bereich zulässig (bei Doppelhäusern wird die Gebäudelänge durch die Addition der Doppelhaushälften berechnet).
- a₃ (K_N) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine einseitige Grenzbebauung („Kettenhäuser“) festgesetzt. Es muss auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Liegt die nördliche Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die offene Bauweise.

Die maximale Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) darf maximal 8,50 m betragen.
- a₄ (K_ö) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine einseitige Grenzbebauung („Kettenhäuser“) festgesetzt. Es muss auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Liegt die östliche Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die offene Bauweise.

Die maximale Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) darf maximal 8,50 m betragen.

C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m und einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig. Eine Überschreitung mit Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer maximalen

Breite von 5,00 m zulässig. Die Abstandsflächenvorschriften der LBO sind jeweils einzuhalten.

Ohne Abstandsflächen sind o. g. Terrassen und Terrassenüberdachungen bei Doppel- und Kettenhäusern entlang der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Treppenhäusern, Balkonen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m allgemein zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

C 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Firstrichtung der Gebäudehauptkörper von Satteldächern entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 4. Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

C 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Oberirdische Garagen sind im Plangebiet unzulässig.

Oberirdische überdachte Stellplätze (Carports – CP) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb der in der Planzeichnung mit CP festgesetzten Flächen zulässig.

Mit oberirdischen überdachten Stellplätzen (CP) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Zu anderen Seiten ist mit Carports ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Verkehrsgrünflächen) einzuhalten.

C 4.2 Offene Stellplätze

Für die mit WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 festgesetzten Bereiche gilt:

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Für die mit WA 3 festgesetzten Bereiche gilt:

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb der in der Planzeichnung mit ST festgesetzten Flächen zulässig.

C 4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb der in der Planzeichnung mit TG festgesetzten Flächen zulässig. Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

C 4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

- Als Nebenanlagen sind auch Anlagen zur Energieversorgung zulässig.

Für überdachte Nebenanlagen gilt zusätzlich:

- Mit überdachten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist ein Abstand von mindestens 2,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der straßenseitig verlaufenden Baugrenze und dem Rand der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie für Fahrradabstellplätze, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (siehe Ziffer D 2.5).

In den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 gilt zusätzlich:

Je Grundstück ist eine Gerätehütte/ ein Kellerersatzraum bis zu einer Einzelgröße von max. 25 m³ zulässig.

In dem Gebiet WA 3 gilt zusätzlich:

Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 6 m³ zulässig.

C 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

C 5.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Hinweis:

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

C 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

C 6. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen (öGr) sind als Grünflächen, entsprechend Ihrer Zweckbestimmung, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Zweckbestimmung Parkanlage

Öffentliche Grünfläche mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen mit und ohne Überdachung und in die Grünfläche integrierten Spielgeräten sowie entsprechend den Festsetzungen gemäß Ziffer C 7.1 und Ziffer C 7.3 Anlagen zur Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser.

C 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C 7.1 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung abgegrenzten und mit -R- gekennzeichneten Flächen dienen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

C 7.2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

C 7.3 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) – Zeitraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten, ist die Baufeldräumung im Plangebiet nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar zulässig. Können Bauarbeiten nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden und verschieben sich in die genannte Brutzeit, ist der Vorhabensbereich in regelmäßigen Abständen durch einen erfahrenen Artenkenner auf die Anwesenheit nistender Vögel zu kontrollieren.

Werden in diesen Kontrollen brütende Vogelarten nachgewiesen, sind die Baumaßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen. Des Weiteren ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) – Reptilienschutzzaun zum Schutz der Zauneidechse

Zum Schutz vor Einwanderungen von Individuen der Zauneidechsen aus dem Umfeld in das Plangebiet ist für die Zeit der Baumaßnahme und vor Beginn der Baufeldfreimachung ein vor Überklettern von Reptilien sicherer Schutzzaun mit glatter Oberfläche zu erstellen. Das Plangebiet ist in südöstlicher Richtung zur dortigen Grünanlage sowie in östlicher und in nördlicher Richtung mit einem Reptilienzaun abzugrenzen. Der Zaun ist entweder einzugraben oder am Fuß beidseitig mit Sand anzuschütten, sodass er für Reptilien undurchlässig ist.

Die Festlegung der endgültigen Abgrenzung und Sicherung des Baufeldes erfolgt im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor Beginn der Bauarbeiten.

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3) – Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung (Wege- und Zufahrtsbeleuchtung) sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen mit insektendichten Lampengehäuse zu verwenden.

Hinweis:

Empfohlen werden UV-absorbierende Leuchtabdeckungen, Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 Grad Celsius, Minimierung der eingesetzten Lichtmenge und eine maximale Beleuchtungsstärke von 75 Lux sowie das Einsetzen von warmweißem Licht mit einem geringen Blauanteil und einem möglichst hohen Rotanteil (Farbtemperatur unter 3300k).

Beleuchtungen in Richtung Offenland sind hierbei zwingend zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme 4 (V4) – Feldhecke

Zur Vermeidung zusätzlicher Lichtemissionen in Richtung Offenland ist innerhalb der als V4 festgesetzten Bereiche eine freiwachsende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Offene Metallzäunen, (Maschen- oder Knüpfdrahtzaun) mit einer

maximalen Höhe von 1,50 m sind in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Es sind standortgerechte, einheimische Arten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden (siehe Ziffer E 7.).

C 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

C 8.1 Pflanzgebot von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bäume aus heimischen bzw. klimageeigneten Arten gemäß Pflanzenliste (siehe Ziffer E 7.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planzeichnung festgesetzten Standort sind zulässig, soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

C 8.2 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind standortgerechte, heimische bzw. klimageeignete Arten entsprechend der Pflanzenliste zu verwenden (siehe Ziffer E 7.).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume (siehe Ziffer C 8.1) werden hierbei angerechnet.

C 8.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer bis 4° Neigung der obersten Geschosse der Hauptbaukörper sowie Dächer überdachter Stellplätze (Carports) sind auf mindestens 50% der Dachfläche zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen bzw. klimageeigneten Arten zu verwenden.

C 9. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB

Ausgleichsmaßnahme 1 (CEF) - Erhalt und Aufwertung von Brutstätten der Feldlerche

Vorgezogene Maßnahmen (CEF), das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet erfolgt sein muss.

In räumlichem Zusammenhang mit der betroffenen Teilpopulation der Feldlerche sind zwei Brachstreifen von mindestens etwa 0,2 ha anzulegen. Diese Brachstreifen sind auf den gemeindeeigenen Flurstücken Flst. Nr. 4044 und Flst. Nr. 7744 zu erstellen. Die beiden Brachstreifen sind als Buntbrache anzulegen und sollten beidseitig Schwarzbrachen vorgelagert werden, die einmal jährlich im Frühjahr umgebrochen werden müssen.

Im Jahr des Baubeginns sind die Maßnahmen vor dem Beginn der Eiablag der Feldlerche (spätestens Ende März) durchzuführen und bis zur Schlüpfperiode (Anfang Mai) müssen diese Maßnahmen wirksam sein.

C 10. Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) ist festgelegt als die maximale Höhe des Rohfußbodens über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Gemessen wird jeweils lotrecht in der Mitte der dieser Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudeseite des Hauptbaukörpers.

Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

D Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 1 LBO

D 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Satteldächer in den Gebieten WA 1.1 und WA 1.2:

Die Hauptbaukörper in den Gebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind mit Satteldach zu errichten.

Flachdächer in den Gebieten WA 2 und WA 3:

Die Hauptbaukörper in den Gebieten WA 2 und WA 3 sind mit begrünem Flachdach zu errichten.

Das oberste Geschoss ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite um mindestens 2,50 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe Ziffer C 8.3) wird verwiesen.

Dächer von oberirdischen überdachten Stellplätzen (Carports CP):

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung (siehe Ziffer C 8.3) wird verwiesen.

D 1.2 Dachgauben, Quergiebel, Dacheinschnitte

Für die Gebiete WA 1.1 und WA 1.2 gilt:

Dachgauben und Quergiebel sind unter Einhaltung nachfolgender Vorgaben zulässig.

Die Summe der Länge der Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel darf je Dachseite 40 % der Dachlänge an der Traufe nicht überschreiten.

Bei Quergiebeln ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um maximal 2,00 m zulässig.

Der Abstand zwischen Dachgauben, Dacheinschnitten und Quergiebeln muss mindestens 1,50 m betragen. Zum Ortgang und First ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Bei Gauben ist zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,00 m zum traufseitigen Dachrand einzuhalten (jeweils gemessen parallel zur Dachdeckung).

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung:

Bei Satteldächern:

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

Bei Flachdächern:

Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

D 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

D 2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Steinschüttungen auf den privaten Freiflächen sind nicht als „gärtnerisch gestaltet“ anzusehen und somit nicht zulässig.

D 2.2 Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hier-von sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen. Wände von aus der Erde ragenden Tiefgaragen, sind mit Ausnahme der Zufahrtsbe-reiche mit Erde anzuschütten oder mit Naturstein zu verblenden oder mit einer ran-kenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe, zu begrünen.

D 2.3 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,00 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils zurück zu set-zen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit den Außenkanten der Stütz-mauern ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der angrenzenden öffent-lichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zulässig sind nur flächendeckend begrünte Mauern aus Naturstein, Beton sowie Betonmauerscheiben und Gabionen.

D 2.4 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und öffentlichen Grünflächen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch in Verbindung mit offenen Metallzäunen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

Auf der Gartenseite sind an den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen der jeweiligen Hauptbaukörper bei Doppelhäusern Sichtblenden/ Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer Länge von 4,00 m, gemessen ab der gartenseitigen Gebäuderückwand des Hauptgebäudes, zulässig. Zu anderen Grundstücksgrenzen sind solche Einfriedigungen nicht zulässig.

D 2.5 Restmüll - und Wertstoffbehälter

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

D 3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Entstehen in der Summe halbe Stellplätze wird auf die volle Zahl aufgerundet.

E Hinweise

E 1. Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Esslingen, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

E 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch wird verwiesen. Für die Herstellung einer durchwurzelten Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial). Die Anforderungen an das Bodenmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht stellt die Vorgabe „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte Bodenverdichtungen lediglich im Bereich des engeren Baufeldes verursacht werden. Vorgesehene Versickerungs- und Freiflächen sind möglichst ganz vom Baubetrieb freizuhalten beziehungsweise bodenschonend herzustellen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (zum Beispiel Abschieben des Oberbodens) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zum Beispiel Kettenfahrzeugen) und bei trockener oder gefrorener Witterung und mit abgetrocknetem Bodenmaterial (Konsistenz: halbfest bis steifplastisch) ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

E 3. Denkmalschutz/ Bodenfunde

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die 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.

E 4. Geotechnik/ Baugrund

Bei der allgemeinen Geologie des Plangebiets handelt es sich um Filderlehm über Arietenkalk-Formation (juAK, unterer Jura). Die Mächtigkeit unterliegt natürlichen geologischen Schwankungen. Der Oberboden im Plangebiet ist landwirtschaftlich genutzter Ackerboden und wird aus durchwurzeltem, dunkelbraunem Lehm gebildet. In Bohrungen wurde der Oberboden mit einer Mächtigkeit von ca. 0,4 bis 0,6m angetroffen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. (siehe auch Ziffer E 7.).

Es wurde für das Planungsgebiet ein geotechnisches Gutachten erstellt. Auf das geotechnische Gutachten des Büros „Geologisches Büro Dr. Behringer, Stuttgart, vom 26.03.2021“ wird hingewiesen.

E 5. Flughafen Stuttgart

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

E 6. Grundwasser

Der Planbereich liegt im Bereich lößlehmüberdeckter Schichten des Unterjuras. Eine Grundwasserführung an der Lößbasis oder in den Festgesteinsbänken des Unterjuras kann nicht ausgeschlossen 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. Gebäudeteile die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Sollte während Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen werden, ist das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – umgehend zu informieren, um die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

E 7. Pflanzenliste

Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Als Bepflanzung mit heimischen sowie klimageeigneten Laubbäumen und Sträuchern können z.B. nachstehende Arten verwendet werden:

Einzelbäume

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Crataegus Sorten | Weißdorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Ulmus | Ulme |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Fagus | Buche |

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität: Hochstämme

Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm.

| | |
|--------------------|----------------------------------|
| Cornus mas | Gelber Hartriegel/ Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Cornus | Hartriegel |
| Coryllus avellana | Haselstrauch |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Carpinus Betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Köngen,
Stuttgart, den 09.08.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

A. Janecky / J. Gärtner