



Rathaus Wolfslungen
 Kirchstraße 19
 72649 Wolfslungen

für die Richtigkeit des Planes keine Gewähr
 Maßstab 1:500 (1 cm : 5.00 m)
 Datum 12.05.2016
 Stand ALK: März 2016

Landkreis Esslingen
Gemeinde Wolfschlugen
Bebauungsplan „Wolfloch“
und örtliche Bauvorschriften

Textteil

Der Bebauungsplan „Wolfloch“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

1. **Planzeichnung M 1 : 500**
2. **Textliche Festsetzungen**
3. **örtliche Bauvorschriften**

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

1. **Begründung zum Bebauungsplan**
2. **Umweltbericht mit Artenschutzprüfung**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. Fassung vom 5. März 2010 geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440) und mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

und daher nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 **Grundflächenzahl**
§ 19 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 21 BauNVO). Entsprechend den Einschrieben im Plan.
- Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,7 überschritten werden.
- 2.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 3 BauGB
§ 23 Abs. 3 BauNVO
- Baugrenze für oberirdische Anlagen.
Entsprechend den Festsetzungen im Plan.
- 2.3 **Höhenlage der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 2 BauGB
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf unter Berücksichtigung der Entwässerung von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe um ± 25 cm abweichen.
Die festgesetzten Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen sind auf die im Plan angegebenen Bezugshöhen bezogen.
- 2.4 **Gebäudehöhen**
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Die Gebäudefestsetzungen werden mit Höhenbeschränkung (mHB) als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe getroffen.
- TH = 4,50m FH = 9,00 m
- Traufhöhe (TH)
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Firsthöhe (FH)
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und der Oberkante First.
3. **Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 4 BauNVO
- a = abweichende Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Einzelhäuser sind im Sinne der offenen Bauweise, aber mit einer Längenbeschränkung von max. 13,0 m zu erstellen.
Doppelhäuser sind im Sinne der offenen Bauweise, aber mit einer Längenbeschränkung von max. 19,0 m zu erstellen.
Die Länge eines Gebäudes richtet sich nach der im Plan festgesetzten Firstrichtung.

- | | | |
|-----|--|---|
| 4. | Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | Hauptgebäuerichtung (Firstrichtung)
entsprechend dem Planeintrag. |
| 5. | Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB | Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden. Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5 m.
Stellplätze (St) können im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden, wenn mind. 40 % der Fläche zwischen Straße und Baugrenze gärtnerisch gestaltet sind. Sie sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Spurplatten anzulegen. |
| 6. | Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 14 Abs. 1 BauNVO | Nebenanlagen im Sinne des § 2 (2) LBO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 20 m ³ umbauter Raum nicht überschreiten. Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig. |
| 7. | Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB | Am Nordostrand des Bebauungsplangebietes ist zur Ableitung von Außengebietswasser auch bei sehr seltenen Extremereignissen (> HQ 500) ein Wall entlang des Feldwegs erforderlich. Der Wall ist im Nordwesten mit einer Höhe von mind. 35 cm bis hin zum Südosten mit einer zunehmenden Höhe bis zu mind. 60 cm über Gelände zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. |
| 8. | Pflanzgebote und Pflanzbindungen
§ 9 Abs. 25a und 25 b BauGB | |
| 8.1 | pfg 1
Pflanzgebot für Einzelbäume im Straßenraum
§ 9 Abs. 25 a BauGB | An den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten sind die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume gemäß Pflanzliste 1 (Anlage E) als großkronige, hochstämmige Laubbäume – Stammumfang mindestens 18-20 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Darstellung der Baumstandorte im Lageplan ist verbindlich, Abweichungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche von bis zu 5 m sind jedoch zulässig. |
| 8.2 | pfg 2
Pflanzgebot für Einzelbäume
§ 9 Abs. 25 a BauGB | Pro angefangene 200 m ² Grundstück ist ein Einzelbaum als großkroniger, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum – Stammumfang mindestens 18-20 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Pflanzliste 2 (Anlage F).
Bäume aus dem pfg 1 sind anrechenbar. |

8.3 **pfg 3**
Pflanzgebot für Sträucher
§ 9 Abs. 25 a BauGB

In dem in der Planzeichnung bezeichneten Pflanzstreifen sind pro Grundstück mind. 50% der Fläche mit einheimischen Sträuchern aus der Pflanzliste 3 (Anlage G) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einzelbäume und Hochstämme sind nicht zulässig.

9. **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung und Unterhaltung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen und Böschungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

B Hinweise

1. **Boden**

Zum Schutz des Bodens ist das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Bodens Baden-Württemberg zu beachten.

2. **Bodenfunde**

Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.

3. **Altlasten**

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Beim Auffinden von Verunreinigungen des Untergrundes ist die zuständige Behörde (Amt für Bodenschutz) beim Landratsamt Esslingen einzubeziehen und ggf. Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

4. **Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist damit zu rechnen, dass Grundwasser freigelegt wird. Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer Wasserrechtlichen Genehmigung.

Bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass keine wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen entstehen. Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren nach §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind genehmigungspflichtig und beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen.

- | | | |
|-----|-----------------------------|--|
| 5. | Untergeschosse, Grundwasser | Die Untergeschossaußenwände, Bodenplatten und der Übergangsbereich Wand/Bodenplatte der Gebäude sind im Plangebiet gegen drückendes Wasser in wasserundurchlässigem Material auszuführen. |
| 6. | Niederschlagswasser | Die Nutzung und das Auffangen bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV) ist eine solche Anlage bei Inbetriebnahme beim Gesundheitsamt anzuzeigen.
Das Wasser besitzt keine Trinkwasserqualität. Es besteht das Erfordernis der strikten Trennung und Kennzeichnung einer Nichttrinkwasser-Versorgungsanlage von der Trinkwasser-Hausinstallation bzw. vom Trinkwassernetz. |
| 7. | Regenerative Energienutzung | Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie etc.) ist ausdrücklich erwünscht.
Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. |
| 8. | Höhensystem | Die Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System" (N-System) |
| 9. | Bauvorlagen | Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen einen Freiflächengestaltungsplan enthalten mit Angaben über befestigte Flächen (Zufahrten, Zugänge, Stellplätze), Pflanzflächen mit Pflanzvorschlägen und Einfriedigungen. |
| 10. | Landwirtschaft | Mit Geruchsimmissionen durch die angrenzende Landwirtschaft muss gerechnet werden. |
| 11. | Baugrundgutachten | Ein Baugrundgutachten liegt vor und kann jederzeit eingesehen werden. |
| 12. | Leuchtmittel | Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen wie z.B. LED-Lampen zu verwenden. |

Aufgestellt: Metzger GmbH, 07.05.2012/30.09.2013/05.05.2015/16.07.2015

**Landkreis Esslingen
Gemeinde Wolfschlugen**

**Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Wolfloch“**

C. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Gestaltung der Gebäude
§ 74 Abs. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen sind entsprechend dem jeweiligen Planeinschrieb auszuführen.

Die Dächer der Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Hauptgebäude:
Es sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30 – 38 ° zulässig.

Garagen und Carports:
Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig.
Flachdächer sind zu begrünen.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Schleppdachgauben und Flachdachgauben mit folgenden Einschränkungen zulässig.

- Je Dachseite darf nur eine einheitliche Gaubenform/Dacheinschnitt erstellt werden.
- Dachgauben dürfen nur in einer Reihe und nicht übereinander angeordnet werden.
- Die Gesamtlänge der Dachgauben/Dacheinschnitte darf max. 2/3 der dazugehörigen Gebäudelänge betragen.

Die Breite von Querbauten und Zwerchgiebel darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Solaranlagen, Kollektoren, etc.) sind zulässig.

- 1.3 Dachdeckung**
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Satteldach:**
Beim Satteldach sind Ziegel- bzw. Dachstein-
eindeckungen zu verwenden.
- Dachaufbauten:**
Für die Dachdeckung der Schleppgauben sind
die Materialien des Hauptdaches in Art und
Farbe zu verwenden.
Bei Flachdachgauben bzw. flachgeneigten
Schleppgauben ist eine Metalleindeckung
zulässig.
- 1.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Unzulässig sind Verkleidungen aus reflektie-
renden Materialien sowie glänzende und
glasierte Oberflächen. Tiefdunkle oder grelle und
grell-weiße Farbtöne und Leuchtfarben sind
nicht zugelassen.
- 1.5 Gestaltung der Carports und
überdachten Stellplätze**
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Carports (Cp) sind als Skelettkonstruktion
auszuführen. (Ohne Seitenwände)
- 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der
bebauten Grundstücke**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Auf den im Plan dargestellten Flächen entlang
des Wassergrabens ist der gekennzeichnete
Bereich auf Dauer freizuhalten. Dieser Streifen
kann gärtnerisch genutzt werden, ist jedoch vor
trennenden Hindernissen wie z.B.
Aufschüttungen, Stützmauern oder
Nebenanlagen nach § 14 BauGB freizuhalten.
Eine niedere Bepflanzung und Sickermulden
sind zulässig. Versetzbare Einfriedigungen
senkrecht zum Gewässer sind zulässig.
- 3. Werbeanlagen**
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der
Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem
Licht sowie für Anschläge bestimmte
Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 4. Außenantennen**
§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO
- Für jedes Gebäude ist nur eine Antennenanlage
zulässig.
- 5. Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Die Befestigung der privaten Stellplatzflächen,
Zufahrten und Stauräume vor Garagen und
Carports ist nur in wasserdurchlässiger Form
(z.B. offenporige Pflaster- und Plattenbeläge,
Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen, etc.)
zulässig.
Ausnahmen für Behindertenparkplätze können
zugelassen werden.
- 6. Gestaltung der unbebauten Flächen**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
und Abs. 3 Nr. 1 LBO
- Im Planbereich sind geringfügige
Veränderungen und Modellierungen der
natürlichen Geländeoberfläche durch
Aufschüttungen bzw. Wiedereinbau von
Erdaushub bis zu einer Höhe von max. 1,50 m
zulässig.

Befestigte Grundstücksflächen wie Zugänge, Terrassen, Wege und sonstige Funktionsflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, offenporige Platten- und Pflasterbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, etc.) auszuführen.

Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Freiflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bei einer Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden.

**D. Ordnungswidrigkeiten
§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Aufgestellt: Metzger GmbH, 07.05.2012/30.09.2013/05.05.2015