31 a

Wolfschlugen

Gemeinde: Wolfschlugen
Gemarkung: Wolfschlugen

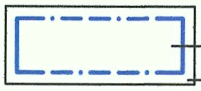
Bebauungsplan
„ Esslinger Str./Beethoven Str. – 1. Änderung“
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13 a BauGB

Gefertigt:
Kirchheim/Teck, den 11.11.2014/13.04.2015/16.07.2015

GEOTECK
ERSCHLIESSUNGSTRÄGER
PROJEKTSTEUERUNG

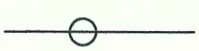
GEOTECK G m b H
Carl-Zeiss-Str. 31
73230 Kirchheim u.T.
Tel. 07021 / 9228-0
Fax 07021 / 9228-21

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Bauland überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
	Nutzungsschablone	Nutzungsschablone
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
m.HB	Höhenbeschränkung	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
z.B. 0,7	Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
o, ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser	§ 22 Abs. 2 BauNVO
SD 28°-38°	Satteldach 28 - 38° Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 74 LBO
PD 5 - 10°	Pultdach 5 - 10° Dachneigung	
	Stellung der baulichen Anlagen Hauptfirstrichtung beim Satteldach	§ 74 Abs. 1 LBO
▼ 379,35	Bezugshöhe (in m ü NN)	§ 18 Abs.1 BauNVO
Ga, Cp	Flächen für Garagen, Carports	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
PFG 1	Pflanzgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen Bezugshöhe, Firstrichtung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand) Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entsprechend des Lärmimmissionsschutzgutachtens Nr. 97/103, entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan "Esslinger Str./Beethoven Str." r.v. 06.12.2000	
	passiver Lärmschutz Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG mit maßgeblichem Lärmpegel entsprechend des Lärmimmissionsschutzgutachtens Nr. 97/1031, entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan "Esslinger Str./Beethoven Str." r.v. 06.12.2000	

Hinweise:

 Bestehendes Gebäude

 Bestehende Grundstücksgrenze

1387 Flurstücksnummer

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- 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.

Grundlage:Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de)
Stand der Basisinformationen Juli.2015

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB gem. § 13 BauGB		24.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs.1 BauGB		03.12.2014
Zustimmung zum Entwurf		24.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		03.12.2014
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	15.12.2014 23.01.2015
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB	vom bis	15.12.2014 23.01.2015
Änderung des Verfahrens - Verfahren gem. § 13 a BauGB Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		15.04.2015
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	27.04.2015 29.05.2015
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB	vom bis	27.04.2015 29.05.2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs.1 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		27.07.2015
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs.1 u.7 LBO § 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		27.07.2015
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB		29.07.2015

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

Wolfschlugen, den 28.07.2015
Matthias Ruckh
Bürgermeister

31 b

Landkreis Esslingen

Gemeinde Wolfschlugen

Bebauungsplan „Esslinger Str./Beethoven Str. - 1.Änderung“ und örtliche Bauvorschriften

Textteil

Der Bebauungsplan „Esslinger Straße/Beethoven Straße 1. Änderung“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

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

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. **Begründung zum Bebauungsplan**

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

§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
Der Bebauungsplan „Esslinger Str./Beethoven Str. – 1.Änderung“ ändert in den Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches die folgenden Festsetzungen.
Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Esslinger Str./Beethoven Str.“ vom 06.11.2000 bleiben unverändert bestehen.

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 – 21a BauNVO

1.1 **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.

1.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 3 BauGB
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Baugrenze für oberirdische Anlagen.
Entsprechend den Festsetzungen im Plan.

1.3 **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.

1.4 **Gebäudehöhen**
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die Gebäudefestsetzungen werden mit Höhenbeschränkung (mHB) als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe getroffen.

Satteldach

TH max. = 5,50m FH max. = 9,00 m

Pultdach

TH max. = 6,20m FH max. = 7,00 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.

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

o = offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) entsprechend dem Planeintrag.

4.	**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.
5.	**Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers** § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	Zur Herstellung 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.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer Wasserrechtlichen Genehmigung. Bauliche Anlagen sind so zu planen, dass Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden 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. Eine frühzeitige Baugrunderkundung 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.

Aufgestellt: Geoteck GmbH, 11.11.2014/13.04.2015/16.07.2015

Verfahrensvermerke Bebauungsplan „Esslinger Str./Beethoven Str. – 1. Änderung“:

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB gem. § 13 BauGB		24.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs.1 BauGB		03.12.2014
Zustimmung zum Entwurf		24.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		03.12.2014
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	15.12.2014 23.01.2015
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB	vom bis	15.12.2014 23.01.2015
Änderung des Verfahrens - Verfahren gem. § 13 a BauGB Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		15.04.2015
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	27.04.2015 29.05.2015
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB	vom bis	27.04.2015 29.05.2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs.1 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		27.07.2015
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs.1 u.7 LBO § 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		27.07.2015
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB		05.08.2015

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

Wolfschlugen, den 05.08.2015

Matthias Ruckh
Bürgermeister

Landkreis Esslingen
Gemeinde Wolfschlugen

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Esslinger Str./Beethoven Str. - 1.Änderung“

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 Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 28 – 38 ° zulässig.
Es sind Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5-10 ° zulässig.

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

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

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

Aufgestellt: Geoteck GmbH, 11.11.2014/13.04.2015