TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, § 4 und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.1. **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(1) Unzulässig sind

Tankstellen.

1.2 **Grund- und Geschoßflächenzahl** entsprechend den Eintragungen im Plan.

1.3 **Höhe baulicher Anlagen**

Als Traufhöhe (TH_{MAX}) wird das senkrecht auf der Wand der Fassade gemessene Maß des jeweiligen Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut als Höchstwert festgesetzt. Bezugshöhe ist dabei die Oberkante der Straße gemessen in der Grundstücksmitte.

Die maximale Firsthöhe von 9,0 m über Gelände wird bergseits gemessen.

2. Bauweise und die Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2.1 Hauptfirstrichtung gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

2.2 In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie eine Hausgruppe gemäß Planeintragung zulässig.

3. Flächen für Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12, 21a und 23 Abs.5 BauNVO)

Garagen (Ga) sind auf den Grundstücken, auf denen ein 'Garagenbaufenster' ausgewiesen ist, nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Alle befestigten Flächen (öffentliche Wege, Fuß- und Radwege, private Zugangswege) mit Ausnahme der asphaltierten öffentlichen Straßen sind mit wasserdurchlässigen bzw. wasserzurückhaltenden Belägen (Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Drainagepflaster, wassergebundene Beläge u. ä.) auszuführen.

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen sind mit wasserdurchlässigen bzw. wasserzurückhaltenden Belägen (Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) auszuführen.

5. Maßnahmen und Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind begrünte Lärmschutzwände entsprechend dem Systemschnitt (s. Legende) zu errichten. Die Gesamthöhe der Lärmschutzanlage (Erdwall und Wand) beträgt gemäß Planeintrag 2,20 m auf der östlichen Seite bzw. 2,60 auf der westlichen Seite der Esslinger Straße (vgl. S. 6, Lärmschutzgutachten Nr. 97/1031 Ingenieurbüro Engel). Bezugshöhe ist der Gehweg.

5.2 An den, der Esslinger Straße zugewandten, Außenbauteilen der Aufenthalts- und Schlafräume der Obergeschosse sind durch bauliche Vorkehrungen (Lärmschutzfenster) eine Lärmminderung entsprechend der eingetragenen Lärmpegelbereiche (III -IV) zu realisieren. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile (z.B. Wände, Fenster) sind anhand der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festzulegen. (vgl. Lärmschutzgutachten Nr.97/1031 Ingenieurbüro Engel)

6. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 25 a BauGB)

6.1 **Pflanzgebot (PFG 1)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Als Abschirm-, und Sichtschutzgrün gegenüber der bestehenden Landesstraße ist auf der mit PFG 1 bezeichneten Fläche eine naturnahe Gehölzpflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern auf einem Erdhügel mit einer Höhe von ca. 0,50 m anzulegen (Begrünung der Lärmschutzwand).
Dabei sind je angefangene 25 m^2 mindestens fünf Sträucher - entsprechend der Pflanzlisten1 bis 4 - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 **Grundstücksbepflanzung**
Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 150 m^2 nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum - entsprechend der Pflanzliste 1 - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 **Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind straßenrandbegleitend Laubbäume entprechend der Pflanzliste 6 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.4 Die nach 6.1 und 6.3 zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende **Qualitätsmerkmale** besitzen:

Großkronige Bäume 1. Ordnung:
- Stammumfang 18 - 20 cm
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen

Kleinkronige Bäume 2. Ordnung:
- Stammumfang 16 - 18 cm
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen

Obstbäume:
- Stammumfang 7 cm
- Anzuchtform Hochstamm, Stammansatz mind. in 1,80 m Höhe

6.5 Neuanpflanzungen von Nadelgehölzen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen wird die Verwendung von Pflanzen der Pflanzlisten empfohlen.

6.6 **Dachbegrünung**
Dachflächen von Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das Sichtfeld ist gemäß EAHV 93 Ziff.4.2.12 zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Bebauung und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 1 LBO BW)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 **Dachgestaltung**
Dachform und Dachneigung sind entsprechend der Eintragung im Lageplan zu gestalten.
Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Neigung haben.
Bei Garagen beträgt die zulässige Dachneigung 20 -30°.
Sofern Garagendächer als Flachdächer hergestellt werden, müssen diese begrünt werden. Ebenso ist der 3,0 m hohe Bauteil östlich der Esslinger Straße für den ausdrücklich Flachdach festgesetzt ist, zu begrünen.
Die Dachflächen der Haupt- und Garagengebäude sind einheitlich in rotbraunen bzw. braunen Farbtönen einzudecken.

1.2 **Fassadengestaltung**
Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Die Verwendung von Holz und Naturstein ist zusätzlich möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordneten Umfang zulässig. Unzulässig sind insbesondere Verkleidungen mit Faserzement, Aluminium und ähnlichen Plattenverkleidungen. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Zinkblechverkleidungen zugelassen werden.
Die Farbgebung hat in gedeckten, erdfarbenen Tönen zu erfolgen (neben materialbedingten Farbtönen von anderen zulässigen Fassaden- und Wandmaterialien).

1.3 **Satellitenempfangsanlagen und sonstige Antennen**
Pro Gebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig. Die Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbe des Daches / der Fassade auszuführen.

1.4 **Niederspannungsfreileitungen** sind nicht zugelassen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

2.1 **Unbebaute Flächen und Vorgärten**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten.

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3. Einfriedungen, Stützmauern und deren Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

3.1 Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m (z. B. Naturholzzäune). Die Verwendung von Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen ist zulässig, wenn diese mit heimischen Gehölzen berankt oder bepflanzt werden. Stütz- und Sockelmauern sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

1. **Teilaufhebung: Bebauungspläne 'Hinter den Gärten - Feuerhaupt II' und 'Kirchweg'**

   Der vorliegende Bebauungsplan greift in die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen und qualifizierten Bebauungspläne 'Hinter den Gärten - Feuerhaupt II' und 'Kirchweg' ein. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die vorgenannten Bebauungspläne für diese Bereiche teilweise aufgehoben.

2. Die **Eingriffsbeurteilung** ist Bestandteil der Begründung. Die grünordnerischen Festlegungen wurden in den Bebauungsplan übernommen und sind in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt.

3. **Ausgleichsmaßnahmen**

   Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes im Gewann Auchtwiesen ausgewiesen. (s. Begründung)

4. **Immissionen**

   Das **Lärmimmissionsschutzgutachten** Nr.97/1031 des Ingenieurbüros Engel aus Aichtal vom 16.10. 1997 ist Bestandteil der Begründung. Die Vorschläge für immissionsbezogene Festlegungen wurden übernommen.

5. **Belange des Wasser- und Bodenschutzes**

   Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlich/ gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

   Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/ Baulager/ Baustelleneinrichtungen u. ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

   Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindestmögliche Maß beschränken. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück bzw. im Baugebiet verbleiben.

   Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung.

6. **Abwicklung der Bauarbeiten**

   Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

IV. PFLANZLISTEN

Liste 1 **Einheimische standortgerechte Gehölze**

Bäume erster Ordnung:

- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Alnus glutinosa	Schwarzerle
- Fagus sylvatica	Rotbuche
- Populus nigra	Schwarzpappel
- Quercus petraea	Traubeneiche
- Quercus robur	Stieleiche
- Salix alba	Silberweide
- Tilia cordata	Winterlinde
- Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume zweiter Ordnung:

- Acer campestre	Feldahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Juglans regia	Walnuß
- Malus sylvestris	Zierapfel
- Prunus avium	Wildkirsche
- Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
-Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere

Sträucher:

- Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
- Buxus sempervirens	Buchsbaum
- Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Corylus avellana	Haselnuß
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus mahaleb	Steinweichsel
- Rosa canina	Hundsrose
- Rosa rubiginosa	Zaunrose
- Salix caprea	Salweide
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Liste 2 **Einheimische standortgerechte Gehölze mit Pioniergehölzen**

Gehölzarten der Liste 1 und zusätzlich:

- Betula pendula	Hängebirke
- Populus tremula	Zitterpappel
- Prunus serotina	Späte Traubenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Sorbus torminalis	Elsbeere

Liste 3 **Straßenbäume**

Bäume erster Ordnung:

- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Platanus x acerifolia	Platane
- Robinia pseudoacacia	Robinie
- Quercus petraea	Traubeneiche
- Quercus robur	Stieleiche
- Sophora japonica	Schnurbaum
- Tilia cordata	Winterlinde
- Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume zweiter Ordnung:

- Acer campestre	Feldahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Malus sylvestris	Wildapfel
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Liste 4 **Niedere Sträucher:**

- Berberis thunbergii	Berberitze
- Euonymus fortunei	Pfaffenhütchen
- Hypericum calycinum	Johanniskraut
- Hedera helix	Efeu
- Ligustrum vulgare 'Lodense'	Liguster
- Potentilla fruticosa i.S.	Fünffingerkraut
- Rosa, bodendeckende Sorten	Rosen
- Spirea japonica i.S.	Spierstrauch
- Stephanandra incisa	Kranzspiere

Stauden:

- Geranium macrorrhizum i. S	Storchschnabel
- Symphytum grandiflorum	Beinwell
- Waldsteinia ternata	Golderdbeere
- Alchemilla mollis	Frauenmantel

Liste 5 **Kletterpflanzen:**

- Celastrus orbiculatus	Baumwürger
- Clematis Hybriden	Edelclematis
- Hedera helix	Efeu
- Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
- Lonicera heckrottii	Feuergeißblatt
- Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
- Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`	Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein
- Polygonum aubertii	Schlingknöterich

Liste 6 **Schmalkronige Straßenbäume**

- Acer campestre 'Elsrijk'	Kegel-Feldahorn
- Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitzahorn
- Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitzahorn 'Olmstedt'
- Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
- Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere
- Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche (Hochstamm verwenden)

V. VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	gem. § 2 Abs. 1 BauGB		20.04.1998
Ortsübliche Bekanntmachung		am	03.07.1998
BÜRGERBETEILIGUNG	gem. § 3 Abs. 1 BauGB		09.06.1998
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von	13.01.1999
Ortsübliche Bekanntmachung	am 05.01.1999	bis	14.02.1999
	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von	11.11.1999
Ortsübliche Bekanntmachung	am 03.11.1999	bis	10.12.1999
	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von	15.06.2000
Ortsübliche Bekanntmachung	am 07.06.2000	bis	30.06.2000

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB i.V.§ 4 GO 06.11.2000
Wolfschlugen am 06.12.2000

_____
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT
Wolfschlugen am 05.12.2000

_____
(Bürgermeister)

INKRAFTTRETUNG gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.12.2000
durch Bekanntmachung vom 06.12.2000
Wolfschlugen am 06.12.2000

_____
(Bürgermeister)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem Liegenschaftskataster wird vom Vermessungsbüro bestätigt.

Wolfschlugen am 05.12.2000

DIPL.-ING. SIEGFRIED STREICHER
DIPL.-ING. VIOLA STREICHER
ÖFFENTL. BEST. VERM.-INGENIEURE
SCHLOSSBERGSTRASSE 25/1
72622 NÜRTINGEN
TEL. 07022/39772/39947, FAX 36492

(Vermessungsbüro Streicher)

Die Übereinstimmung dieser Fertigung mit der Originalfertigung des Bebauungsplans wird bestätigt.

Wolfschlugen am _____

_____
(Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

Planzeichen	Erläuterung

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ (0,8)	Geschoßflächenzahl
TH_{MAX} 6,5 m	Höhe baulicher Anlagen (hier: Traufhöhe) über Straßenoberkante als Höchstmaß

3. Bauweise

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

	offen
H	Nur Hausgruppen zulässig
E/D	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (nur oberirdisch)
	Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Gehweg / Fahrbahn	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
V	Verkehrsgrün

13. Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Nr. 25a BauGB

PFG 1

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Begrünung der Lärmschutzwand)

Anpflanzen von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr.10, Nr. 24, Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

G
a

Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

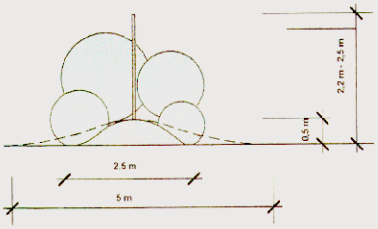
Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)

III

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG mit maßgeblichem Lärmpegelbereich entsprechend des Lärmimmissionsschutzgutachtens Nr.97/1031

Lärmschutzwand

Fläche für Anlagen (Lärmschutzwand) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entsprechend des Lärmimmissionsschutzgutachtens Nr.97/1031



Regelschnitt: Begrünte Lärmschutzwand mit Böschungsfuß (Erdwall)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze (Bestand)

Grundstücksgrenze geplant (Vorschlag)

2872 / 3

Flurstücksnummern

SD

Dachform: Satteldach

FD begrünt

Dachform: Flachdach begrünt

Art der baul. Nutzung	TH_{max} Höhe baul. Anlage
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

Nutzungsschablone

GEMEINDE WOLFSCHLUGEN

BEBAUUNGSPLAN "ESSLINGERSTR./BEETHOVENSTR."



SATZUNGSBESCHLUSS

spa bubeck
stadtplanung
projektentwicklung
architektur

freie architekten • stadtplaner srl • landschaftsarchitekten
kauzenhecke 4 • 70597 stuttgart • tel (0711) 7 67 12 50 • fax (0711) 7 67 12 99

Bearbeitung			Dipl.-Ing. Sabine Klonig
MAßSTAB:	DATUM:	PROJEKT-NR.:	FORMAT:
1 : 500	12.04.2000/ 06.11.2000	1980	1031 x 675 mm