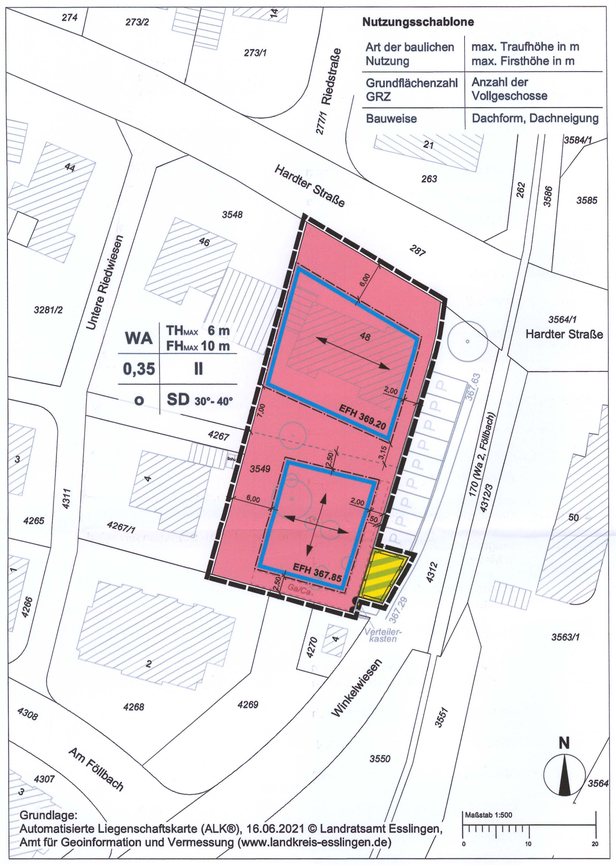



## Planzeichenerklärung

| | | |
|---|---|---|
| **Art und Maß der baulichen Nutzung** | | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| WA | Allgemeines Wohngebiet WA | § 4 BauNVO |
| 0,35 | Grundflächenzahl (GRZ) | § 19 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 20 BauNVO |
| THMAX 6 m | Traufhöhe TH als Höchstmaß in Metern über festgesetzter EFH | § 18 BauNVO |
| FHMAX 10 m | Firsthöhe FH als Höchstmaß in Metern über festgesetzter EFH | § 18 BauNVO |
| **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Firstrichtung** | | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| o | offene Bauweise | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| | Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze | § 23 Abs. 3 BauNVO |
| | Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung) | |
| **Sonstige Planzeichen** | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Ga/Ca | Fläche für Garagen (Ga) und Carports (Ca) | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO |
| SD 30°- 40° | Dachform: Satteldach (SD), Dachneigung: 30°- 40° | § 74 LBO |
| EFH 367.85 | Erdgeschoss-Fußboden-Höhe (EFH) + 0.30 m/- 0.50 m in Metern über Normalnull (m ü. NN), hier: 367.85 m ü. NN | § 9 Abs. 3 BauGB |
| | Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt- und Parkierungsfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (am Verteilerkasten) | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Wolfschlugen und der Versorgungsträger | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| | Grundstücksgrenze geplant (Vorschlag) | |
| 367.63 | Höhe Straßenoberkante in m ü. NN (zur Information) | |
| P | Öffentliche Parkstände (im Bestand) | |
| | Einzelbaum im Bestand | |
| | Kabelverteilerkasten im Bestand | |

## Textteil zum Bebauungsplan "Hardter Straße Süd", 2. Änderung

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im WA nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im WA nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**
2.1 Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl ist gemäß Nutzungsschablone (0,35) festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse, § 20 BauNVO
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist gemäß Nutzungsschablone als Höchstmaß (II) festgesetzt.

2.3 Trauf- und Firsthöhe (TH, FH), § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO
Die Traufhöhe und die Firsthöhe sind als Höchstmaß in Meter (THMAX, FHMAX) gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.
Traufhöhe THMAX gemessen zwischen der gemäß Planeintrag festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Firsthöhe FHMAX gemessen zwischen der gemäß Planeintrag festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt der Firstlinie des Hauptdaches.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
3.1 Die Bauweise ist gemäß Nutzungsschablone als offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten ober- und unterirdisch (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen kann nur nach Osten durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,00 m zugelassen werden.

3.3 Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

**4. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Flächen für Kfz-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Gemäß Planeintrag ist eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt- und Parkierungsfläche" festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen nur in Form von nicht überdachten Stellplätzen zulässig. Werden diese Stellplätze parallel zur Straße angeordnet (Längsaufstellung), so sind diese durch Eingrünung (s. Örtliche Bauvorschrift Nr. 4.2 und Hinweis Nr. 1) gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen. Die Anpflanzung von Bäumen ist innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht zulässig (s. Hinweis Nr. 1).

Die Errichtung von nicht überdachten Kfz-Stellplätzen und ihrer Zufahrten kann im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Errichtung von Garagen und Carports ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten "Fläche für Garagen (Ga) und Carports (Ca)" nicht zulässig.
Zwischen der Einfahrt in eine Garage/ein Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe eingehalten werden.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
5.1 Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.

5.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen.

5.3 Niederschlagswasser/ Zisternen (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz abzuleiten. Es ist ein Retentionsvolumen vom 30 l pro m² neu befestigter Grundstücksfläche bzw. projizierte Dachfläche im Zuge des Baugenehmigungs-/ Kenntnisgabeverfahrens nachzuweisen, z.B. in Form einer Retentionszisterne. Der Abfluss muss an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dachbegrünung kann auf das benötigte Retentionsvolumen angerechnet werden.

**6. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche dient der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen/ -kanälen zugunsten der Gemeinde Wolfschlugen und der Versorgungsträger.

**7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
7.1 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 20 cm, sind diese durch standortgerechte, heimische Laubbaumarten gemäß der Pflanzliste 1 (s. Hinweis Nr. 1) zu ersetzen.

7.2 Grundstücksbepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche (ohne private Verkehrsfläche) ist ein Laub- oder Obstbaum sowie zwei Sträucher der Pflanzliste 1 und 2 (s. Hinweis Nr. 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

7.3 Fassadenbegrünung
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangenen 5,0 m mit zwei Kletterpflanzen - entsprechend der Pflanzliste 3 (s. Hinweis Nr. 1) - zu begrünen.

**8. Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH (OK Fertigfußboden) ist gemäß Planeintrag in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt. Abweichungen von + 0,30 m/- 0,50 m sind zulässig. Diese Abweichungen gelten nicht für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe (s. Festsetzung Nr. 2.3).

### II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW

**1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
1.1 Dachform und Dachneigung
Die Dachform und Dachneigung sind gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.
Die Dächer und Dachaufbauten von Doppel- und Reihenhäusern sind einheitlich zu gestalten (Dachform sowie First- und Traufhöhe, Dachneigung und -deckung).

Der First ist mittig anzuordnen. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Neigung aufweisen. Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzte Dachflächen sind nicht zulässig. Garagen und Carports sind mit flach geneigtem Dach bis 10° zu errichten (s. Festsetzung Nr. 5.2).

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie raumwirksame Nebenanlagen (Gartenhäuser, Gewächshäuser, (Geräte-) Schuppen, Kleintierhaltung, Anlagen der Müllaufbewahrung und vergleichbare Anlagen) sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dacheindeckung
Satteldächer sind nur mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen naturrot über rotbraun bis braun und grau/anthrazit zulässig. Leuchtende und grelle Farben, glänzende und reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind nicht zulässig.
Ausnahme: Solaranlagen. Zu Flachdächer s. Festsetzung Nr. 5.2.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Bei Satteldächern ist die Errichtung von Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln sowie Dachaufbauten in Form von Sattel- und Schleppdachgauben zulässig.

Sattel-und Schleppdachgauben
Mehrere Gauben auf einer Fläche müssen die gleiche Größe und Form aufweisen. Gauben dürfen in der Summe maximal 50 % der Länge einer Dachfläche (Traufl änge) einnehmen. Zweireihige, übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig.

Der Abstand zwischen First und dem oberen Einbindepunkt der Gaube in die Dachhaut muss mindestens 1,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut).
Gauben müssen zu den Ortgängen (seitlicher Dachabschluss) einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten. Der Abstand zwischen dem untersten Einbindepunkt der Gaube und der Traufe des Hauptdaches (Abschluss Dachhaut) muss mindestens 0,90 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut, ohne Regenrinne).
Sattelgauben dürfen die Breite von 1,5 m (je Gaube) nicht überschreiten.
Zwischen zwei Sattelgauben ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Zwerchgiebel
Es ist nur ein Zwerchgiebel je Gebäudeseite zulässig. Er darf nur mit Satteldach errichtet werden und die Breite von 5,0 m nicht überschreiten. Zwerchgiebel müssen zu den Ortgängen (seitlicher Dachabschluss) einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten.
Der Abstand zwischen First des Zwerchgiebels und dem des Hauptdaches muss mindestens 1,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut).

Dacheinschnitte
Es ist nur ein Dacheinschnitt je Gebäudeseite zulässig. Er darf die Breite von 3,2 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen dem untersten Einbindepunkt des Dacheinschnitts und der Traufe des Hauptdaches (Abschluss Dachhaut) muss mindestens 0,9 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut, ohne Regenrinne). Dacheinschnitte müssen zu den Ortgängen (seitlicher Dachabschluss) einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten.

1.4 Solaranlagen
Solaranlagen sind auf Dachflächen und an der Fassade nur zulässig, wenn sie entweder in die Dachfläche/Fassadenfläche integriert oder in gleicher Neigung wie die Dach-/ Fassadenfläche (parallel zur Fläche) angebracht werden. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dach-/ Fassadenhaut darf maximal 0,30 m betragen.

Auf Flachdächern dürfen aufgeständerte Solaranlagen die Oberkante Attika der jeweiligen Außenwand maximal um das Maß überschreiten, das dem Abstand zur nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses entspricht.

**2. Fassadengestaltung**
Fassaden sind als Putz- oder Holzfassade oder einer Kombination aus Putz- und Holzfassade auszubilden. Leuchtende und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig (Ausnahme: Glas und Solaranlagen). Der Einsatz von Spiegelglas ist in der Fassadengestaltung nicht zulässig.

**3. Gestaltung von raumbildenden Nebenanlagen und Abstellflächen**
Raumbildende Nebenanlagen (Gartenhäuser, Gewächshäuser, (Geräte-) Schuppen, Kleintierhaltung, Anlagen der Müllaufbewahrung und vergleichbare Anlagen) und Abstellflächen (z.B. für Müll, Fahrräder, Gartenhäuser o.ä. Anlagen) sind durch Eingrünung oder Holzverkleidung (Holzlattung) gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

Diese Standorte sind um mindestens 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen/Straßen abzurücken.

**4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen**
4.1 Die nicht über- oder unterbauten Grundstücksbereiche (inklusive Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) außerhalb von Wegen, Terrassen etc. sind flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen werden.

Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

4.2 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen, die an die öffentlichen Straßen „Hardter Straße" und „Winkelwiesen" sowie die öffentlichen Parkstände angrenzen, dürfen nur in Form von Hecken (s. Hinweis Nr. 1) und einer Kombination aus Hecken mit Zäunen errichtet werden. Der Zaun ist hinter der Hecke (straßenabgewandt) anzuordnen.

Entlang der weiteren Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen in Form von Hecken und/oder Zäunen errichtet werden. An diesen Grenzen dürfen Zäune auch vor den Hecken angeordnet werden. Für die Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist nicht zulässig.

Die Höhe der Zäune darf maximal 1,2 m betragen.

**5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Unterkante Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Selbstleuchtende Anlagen sind nicht zulässig.

**6. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und 3 LBO)**
6.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Aufrunden auf eine ganze Zahl festzustellen.

6.2 Der Abstand von einer Garage oder einem Carport mit mindestens 5,0 m kann als Stellplatz angerechnet werden.

### III. Hinweise

**1. Grundstücksbepflanzung**
Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Pflanzung von Bäumen aufgrund der bestehenden Leitungen nicht zulässig (s. Festsetzung Nr. 4).
Werden innerhalb der Verkehrsfläche Sträucher zur Grundstückseinfriedung gepflanzt, sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um die Rohre/Leitungen vor Wurzeleinwuchs zu schützen.

Die nach Festsetzung Nr. 7 zu pflanzenden Gehölze müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale besitzen:

Laubbäume: Stammumfang 16 - 18 cm, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 malverpflanzt mit Ballen

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

**Pflanzlisten**

**Liste 1 Laubbäume**

| | |
|---|---|
| Acer campestre und Sorten | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus 'Carrierei' | Apfel-Dorn |
| Malus-Hybriden | Zier-Apfel |
| Prunus avium | Wild-Kirsche |
| Regionaltypische Obstsorten | |
| Gebietsheimische Laubbaumsorten | |

**Liste 2 Sträucher**

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa rubiginosa | Zaun-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

**Liste 3 Kletterpflanzen**

| | |
|---|---|
| Hedera helix | Efeu (Haftwurzeln) |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjelieber |
| Lonicera heckrottii | Feuer-Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' | Wilder Wein (selbsterklimmend) |
| Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' | Wilder Wein (selbsterklimmend) |
| Polygonum aubertii | Schlingknöterich |

Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

**2. Herstellung des Straßenkörpers und Einfriedungen an Straßen**
Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die notwendigen Böschungen zum Ausgleich des Geländes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Einfriedungen entlang Grundstücksgrenzen sollen mind. 0,25 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abrücken.

**3. Grundwasserschutz**
Bei Unterkellerungen, die tiefer reichen als eine übliche eingeschossige Unterkellerung, sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser (wasserdichte Wanne) zu treffen.

Bei Gründungsmaßnahmen, die in solche Tiefen reichen, sind Vorkehrungen erforderlich, die ein Entspannen des Grundwassers verhindern. In solchen Fällen wird eine nähere Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse dringend empfohlen, da in diesen Tiefen mit gespannten Grundwasserverhältnissen im Bereich des Angulatensandsteins zu rechnen ist. Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist grundsätzlich unbedenklich. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Pläne mit Beschreibung sind 4-fach bei der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamts einzureichen.

**4. Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung**
Das Bauvorhaben ist im Trennsystem an die vorhandene Kanalisation in der Straße „Winkelwiesen" anzuschließen und gegen Rückstau zu sichern.
Wird das geforderte Retentionsvolumen (s. Festsetzung Nr. 5.3) in Form einer Retentionszisterne nachgewiesen, so kann zusätzlich unterhalb des gedrosselt zu entleerenden Retentionsvolumens Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung gespeichert werden. Außer Rententionszisternen könnten auch andere Formen der Rückhaltung akzeptiert werden, wie z.B. Hohlkörper aus Kunststoff.

Durch die Ausbildung von flachen Mulden oder Stauflächen (bis 20 cm) in den Freiflächen (z.B. im Bereich von Hecken) können zusätzlich Retentionsflächen entstehen.

Die Regelungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 46 Abs. 2 Punkt 2 Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg sind zu beachten. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist anzuwenden.

**5. Erdaufschlüsse**
Erdaufschlüsse sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Plänen und Beschreibungen anzuzeigen.

**6. Bodenschutz**
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden. 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, der Erdmassenausgleich ist anzustreben.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung.

**7. Geotechnik**
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich holozäner Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

**8. Archäologische Funde und Befunde**
Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen: Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

**9. Altlasten**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten zu erwarten.

Sollten sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen durch Altlasten ergeben, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie ggf. das Gesundheitsamt) zu informieren.

**10. Artenschutz**
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sowie zur Minderung von negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu ergreifen:

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung
Das Beleuchtungsniveau im Außenbereich sollte auf das funktional notwendige Maß begrenzt werden. Prinzipiell wird empfohlen, Leuchtstellen zu wählen, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren. Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum (also die Abstrahlung nach oben) sollte daher so gering wie möglich sein (< 0,04). Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Als Leuchtmittel sind deshalb ausschließlich warmweiße Lampen bis maximal 3000 Kelvin zu verwenden, um ein Anlocken von Insekten möglichst zu vermeiden.

Bauzeitenregelung (Baum- und Gehölzrodungen)
Gemäß § 39 Abs. 5 (Nr. 2) BNatSchG ist es verboten, Bäume im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September zu fällen bzw. zu beseitigen.

Anlagensicherheit
Eine anlagebedingte Fallenwirkung kann durch Schornsteine, Kamine und Lichtschächte entstehen. Hinzu kommt die Tötung von Tieren durch Kollision mit baulichen Bestandteilen (z.B. Glasscheiben oder Zäunen). Vor diesem Hintergrund sollten schon in der Planung entsprechende technische Schutzmaßnahmen integriert werden. So sollten große Glasscheiben mit entsprechenden Folien und/oder anderen Sicherungssystemen ausgestattet werden. Spiegelungen und Durchsicht-Situationen sollten vermieden werden. Auf die "Merkblätter für die Vogelschutzpraxis: Vogelkollisionen an Glas vermeiden" und "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizer Vogelwarte wird entsprechend verwiesen (SCHMID et al. 2012).

Es wird auf die Anlage 1 zur Begründung "Habitatpotentialanalyse" vom 08.09.2021, erstellt durch das Büro raichle-ecology, Bissingen an der Teck, verwiesen.

Zäune
Die Errichtung von Zäunen sollte mit 10 cm Bodenfreiheit erfolgen.

**11. Planungsrecht**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hardter Straße Süd", 2. Änderung umfasst Teile des Bebauungsplans "Hardter Straße Süd" (rechtskräftig seit dem 23.07.2003).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Hardter Straße Süd", 2. Änderung aufgehoben.

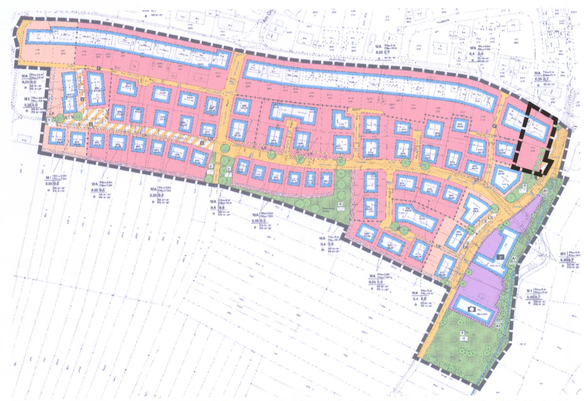
### IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



Lage des Plangebiets innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hardter Straße Süd"

Gemeinde Wolfschlugen
Landkreis Esslingen

Wolfschlugen
Die stadtnahe Wohn-Gemeinde

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hardter Straße Süd", 2. Änderung

**03.11.2021**

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architektur Landschaftsarchitektur

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Planmaßstab: 1:500
im Original

## Verfahrensvermerke
## Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

| | | | |
|---|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss | - § 2 (1) BauGB/ § 13a BauGB | am | 29.11.2021 |
| Bekanntmachung | - § 2 (1) BauGB/ § 13a (3) BauGB | am | 08.12.2021 |
| Auslegungsbeschluss | - § 3 (2) BauGB | am | 29.11.2021 |
| Bekanntmachung | - § 3 (2) BauGB/ § 13a (3) BauGB | am | 08.12.2021 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) | - § 3 (2) BauGB | vom<br>bis | 16.12.2021<br>28.01.2022 |
| Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/ E-Mail vom 06.12.2022 | - § 4 (2) BauGB | vom<br>bis | 06.12.2022<br>28.01.2022 |
| Satzungsbeschluss | - § 10 (1) BauGB | am | ..... |

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans, der Textlichen Festsetzungen (Textteil) und der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Gemeinde Wolfschlugen, 28.02.22 .....
Matthias Ruckh, Bürgermeister

In Kraft getreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt - § 10 (3) BauGB am 02.03.22