50 b

Landkreis Esslingen

Gemeinde Wolfschlugen

Bebauungsplan „Mozartstraße/Birkenweg“ und örtliche Bauvorschriften

Textteil

Der Bebauungsplan „Mozartstraße/Birkenweg“ 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**
2. **Umweltbericht**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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) 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. 0,8 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.

2.4 Gebäudehöhen
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

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

Gebäudehöhe (GH)
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und der Oberkante Attika

HB : TH = 4,30 m FH = 8,40 m

HB 1: TH = 3,80 m FH = 7,60 m

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 1 BauNVO

o = offene Bauweise



Im Sinne der offenen Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) entsprechend Planeinschrieb zulässig.

4.	**Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) entsprechend dem Planeintrag.
5.	**Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Technische Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 23 Abs. 5 BauNVO	Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Cp) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden. Stellplätze (St) im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen können zugelassen werden, wenn mind. 40 % der Fläche zwischen Straße und Baugrenze gärtnerisch gestaltet sind. Sie sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Spurplatten anzulegen. In den besonders gekennzeichneten Flächen (Technikraum) können untergeordnete bauliche Anlagen mit Räumen, die zur technischen Versorgung des Wohnhauses dienen und die keine Aufenthaltsräume sind mit einer Höhe von max. 3,30 m über der festgelegten Bezugshöhe zugelassen werden.
6.	**Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO	Nebenanlagen können, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nicht in der Fläche für pfg 2, zugelassen werden, sofern sie eine Größe von 20 m³ nicht überschreiten. Pro Grundstück ist nur eine entsprechende Nebenanlage zulässig.
7.	**Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 Abs. 25a und 25 b BauGB	
7.1	**pfg 1** **Pflanzgebot für Einzelbäume** § 9 Abs. 25 a BauGB	Pro angefangene 200 m² Grundstück ist ein Einzelbaum als standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum – Stammumfang mindestens 18-20 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Pflanzliste 1 (Anlage E).
7.2	**pfg 2** **Pflanzgebot für Sträucher** § 9 Abs. 25 a BauGB	In dem in der Planzeichnung bezeichneten Pflanzstreifen sind pro Grundstück mind. 75% der Fläche mit einheimischen Sträuchern aus der Pflanzliste 2 (Anlage F) als freiwachsende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.	**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, Böschungen und Stützmauern 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. Da Lössböden im feuchten Zustand sehr verdichtungsempfindlich sind, dürfen Bodenarbeiten nur bei trockener Witterung und mit trockenem Bodenmaterial (Konsistenz halbfest bis steif plastisch) ausgeführt werden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/Mutterboden) abzuschieben. 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.
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 und Gesundheitsamt) beim Landratsamt Esslingen einzubeziehen und ggf. Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
4.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	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) durzuführen. Nach den Ergebnissen einer Baugrunderkundung ist je nach Jahreszeit und vorangegangenen Niederschlagsverhältnissen ab ca. 384,80 m+ NN mit Grundwasserzutritten zu rechnen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Untergeschosse, die unter den Bemessungswasserstand eingreifen, sind als dichte Wanne auszubilden.
5.	Niederschlagswasser	Die Erstellung einer Zisterne wird empfohlen.

		Sofern die Anlage zum Verwenden von Brauchwasser in Betrieb genommen werden soll, ist dies gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV) 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.
6.	Regenerative Energienutzung	Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie etc.) sind ausdrücklich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
7.	Höhensystem	Die Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System" (NN-System)
8.	Bauvorlagen	Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen einen Freiflächengestaltungsplan enthalten mit Angaben über befestigte Flächen (Zufahrten, Zugänge, Stellplätze), Pflanzflächen mit Pflanzvorschlägen und Einfriedigungen.
9.	Landwirtschaft	Mit Geruchsimmissionen durch die angrenzende Landwirtschaft muss gerechnet werden.
10.	Baugrunduntersuchung	Im Zuge der weiteren Planung oder vor Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Geoteck GmbH, 10.03.2015/18.05.2016/25.08.2016/14.11.2016

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB		23.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs.1 BauGB		31.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der betroffenenen Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	13.04.2015 18.05.2015
Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	07.04.2015 18.05.2015

Zustimmung zum Entwurf			06.06.2016
Öffentliche Auslegung		vom	27.06.2016
§ 3 Abs. 2 BauGB		bis	29.07.2016
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger		vom	15.06.2016
öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB		bis	29.07.2016
erneute Zustimmung zum Entwurf			19.09.2016
erneute Öffentliche Auslegung		vom	04.10.2016
§ 4 a Abs. 3 BauGB		bis	19.10.2016
erneute Beteiligung der berührten Behörden und		vom	04.10.2016
sonstigen Träger öffentlicher Belange § § 4 a Abs. 3 BauGB	bis		19.10.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs.1 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW			28.11.2016
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs.1 u.7 LBO § 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW			28.11.2016
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB			07.12.2016
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB			07.12.2016

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 01.12.2016

Karl Münzinger
Stellvertretender Bürgermeister

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Bauland überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
Baugebiet / Höhenbeschränkung Grundflächenzahl / - Bauweise / Dachform Dachneigung	Nutzungsschablone	Nutzungsschablone
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
m. HB	Höhenbeschränkung	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
SD 30°-38°	Satteldach 30 - 38° Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 74 LBO
	Stellung der baulichen Anlagen Hauptfirstrichtung beim Satteldach	§ 74 Abs. 1 LBO
▼ 386,80	Bezugshöhe (in m ü NN)	
Ga, Cp	Flächen für Garagen, Carports	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Technikraum	Nebenanlagen zur technischen Versorgung des Wohngebäudes	
	Fahrbahn	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
V	Verkehrsgrün	
pfg	Pflanzgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen Bezugshöhe	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbeschränkungen	

Grundlage:Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de)
Stand der Basisinformationen September 2016

Hinweise:



Bestehendes Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

Neu geplante Grundstücksgrenze

1840 Flurstücksnummer

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB		23.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs.1 BauGB		31.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der betroffenenen Öffentlichkeit	vom	13.04.2015
§ 3 Abs. 1 BauGB	bis	18.05.2015
Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange	vom	07.04.2015
§ 4 Abs. 1 BauGB	bis	18.05.2015
Zustimmung zum Entwurf		06.06.2016
Öffentliche Auslegung	vom	27.06.2016
§ 3 Abs. 2 BauGB	bis	29.07.2016
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger	vom	15.06.2016
öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB	bis	29.07.2016
erneute Zustimmung zum Entwurf		19.09.2016
erneute Öffentliche Auslegung	vom	04.10.2016
§ 4 a Abs. 3 BauGB	bis	19.10.2016
erneute Beteiligung der berührten Behörden und	vom	04.10.2016
sonstigen Träger öffentlicher Belange § § 4 a Abs. 3 BauGB	bis	19.10.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs.1 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		28.11.2016
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs.1 u.7 LBO § 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		28.11.2016
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB		07.12.2016
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB		07.12.2016

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 01.12.2016

Karl Münzinger
Stellvertretender Bürgermeister

50 a

Gemeinde: Wolfschlugen
Gemarkung:Wolfschlugen

Bebauungsplan
„ Mozartstraße/Birkenweg“
mit örtlichen Bauvorschriften

Gefertigt:
Wolfschlugen, den 10.03.2015/18.05.2016/25.08.2016

GEOTECK
ERSCHLIESSUNGSTRÄGER
PROJEKTSTEUERUNG

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