GEMEINDE WOLFSCHLUGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "OBERER BERG - JAUCHERT"

SATZUNGSBESCHLUSS

DATUM:	PROJEKT:	BEARBEITET:	MAßSTAB:	FORMAT:
28.11.2005	**2050**	**He**	**1:500**	**1900x900 mm**

bubeck

bubeck architekten • freie architekten • stadtplaner srl • landschaftsarchitekten
kauzenhecke 4 • 70597 stuttgart • tel (0 711) 7 67 12 50 • fax (0 711) 7 67 12 99

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Planzeichen	Erläuterung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 6, 8 BauNVO

GE	Gewerbegebiet
MI	Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
9m, 12m	max. Gebäudehöhe

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

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R	Fuß- und Radweg
P	öffentliche Stellplätze

Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

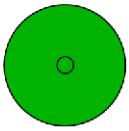
Ö — öffentliche Grünfläche, Ausgleichsmaßnahme

PR — private Grünfläche, Ausgleichsmaßnahme (Herstellung durch die Gemeinde)

Pflanzgebot
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

PFG 1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)

PFG 1: Gewerbeflächen
PFG 2: Randeingrünung Böschung West
PFG 3: Randeingrünung auf privater Fläche
PFG 4: Randeingrünung Böschung Süd
PFG 5: Randeingrünung mit Mulde

 — zu pflanzender Baum

Leitungsrecht
§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

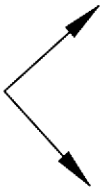
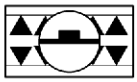
LR — Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wolfschlugen

Sonstige Planzeichen

 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 — Flurstücksgrenze (Bestand)

2872 / 3 — Flurstücksnummern

2872 / 3	Flurstücksnummern
	Stellung baulicher Anlagen, parallel bzw. senkrecht zur Erschließungsstraße
	Erdwall max. Höhe 1,5m (siehe Schemaskizze, Herstellung durch die Gemeinde)
379.046	Geländehöhe in [m] über NN(Bestand)
VB-H 388,94 	Höhe der geplanten Straße in [m] über NN (VB=Visierbruch, T=Tiefpunkt, H=Hochpunkt)
	Standort für Trafostation (ca. 4x4m)

II. ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	**GFZ** (Zahl im Kreis)
Bauweise	**max. Gebäude-höhe**

Dachform / Dachneigung

FD = Flachdach
PD = Pultdach

II. ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	**GFZ** (Zahl im Kreis)
Bauweise	**max. Gebäude-höhe**

Dachform / Dachneigung

FD = Flachdach
PD = Pultdach

Rechtsgrundlagen:

Es gelten:

- **das Baugesetzbuch** (BauGB)
- **die Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
- **die Landesbauordnung** Baden-Württemberg (LBO)
- **die Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90)
- **sowie die Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO)

in ihrer jeweils gültigen Fassung.

BEBAUUNGSPLAN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind:
Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen,
Vergnügungsstätten aller Art § 6 Abs.2,3 i.V.m. § 1 Abs.5, 6 BauNVO

1.2 Gewerbegebiet 1 (GE1) § 8 BauNVO
Nicht zulässig sind:
Tankstellen, Vergnügungsstätten § 8 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

1.3 Gewerbegebiet 2 (GE2) § 8 BauNVO
Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Nicht zulässig sind:
Tankstellen, Vergnügungsstätten § 8 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) § 19, §20 BauNVO
Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Werte.
2.2 Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 und Abs. 3 Nr.2, § 18 BauNVO
Es gilt der Planeinschrieb für die maximale Gebäudehöhe. Bezugshöhe ist die Oberkante der Erschließungsstrasse in Gebäudemitte, gemessen in der Straßenachse. Bei Eckgrundstücken gilt die talseitige Erschließungsstraße als Bezug.
Ausnahmsweise können technische Aufbauten genehmigt werden, welche die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 5m überschreiten. Die Grundfläche dieser Aufbauten darf höchstens 10% der Gebäudegrundfläche betragen. §16 Abs.6 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
Es gilt der Planeinschrieb.

Abweichende Bauweise a:
Wie offene Bauweise, jedoch sind auch Baukörper über 50m Länge zulässig.

3.2 Baugrenze § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 21 und Abs.6 BauGB

4.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

4.2 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Die in der Planzeichnung mit LR bezeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wolfschlugen belastet.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Stellplätze für PKW sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) auszuführen.

6. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB

6.1 Pflanzgebot 1: (Grundstücksbepflanzung)

Einzelbäume: Auf den Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist je angefangene 20 m Straßenabschnitt ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten **(PFG 1)**.

6.2 Pflanzgebot 2: (Erdwall mit frei wachsender Hecke)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (PFG 2), ist je 3 m² mindestens 1 Strauch entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortheimische groß- bis mittelkronige Laubbäume als Hochstamm entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vom eingetragenen Standort kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist.
Die Pflanzung wird im Zuge der Erschließung von der Gemeinde hergestellt und anschließend an den Grundstückseigentümer übergeben. Diesem unterliegen der weitere Unterhalt und die Pflege.

6.3 Pflanzgebot 3: (Frei wachsende Hecke)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (PFG 3), ist je 3 m² mindestens 1 Strauch entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Pflanzung wird im Zuge der Erschließung von der Gemeinde hergestellt und anschließend an den Grundstückseigentümer übergeben. Diesem unterliegen der weitere Unterhalt und die Pflege.

6.4 Pflanzgebot 4: (Erdwall, Wiese)

Auf dem in der Planzeichnung dargestellten Erdwall ist je 3 m² mindestens 1 Strauch entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die an den Wall angegliederten öffentlichen Vegetationsflächen sind als naturnahe, extensiv bewirtschaftete Wiesen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (siehe auch Kapitel IV - Hinweise).
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen nördlich des Erdwalls sind standortheimische groß- bis mittelkronige Laubbäume als Hochstamm entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vom eingetragenen Standort kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

6.5 Pflanzgebot 5: (Wiesenmulde)

Naturnahe Ausbildung einer Wiesenmulde zur Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet. In unregelmäßigen Abständen zwischen 30 und 50 m sind Gehölzgruppen entsprechend der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.6 Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind groß- bis mittelkronige Laubbäume als Hochstamm entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.7 Qualitätsmerkmale für alle Pflanzgebote

Die zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale besitzen:

Groß- bis mittelkronige Bäume:
- Stammumfang 18 - 20 cm
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen

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

Obstbäume:
- Stammumfang 7 cm

Alle beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.
Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.
Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur standortgerechte Laubbäume und Sträucher gemäß der im Anhang abgedruckten Pflanzlisten zulässig.

II. P f l a n z l i s t e n

Pflanzliste 1
Standortgerechte Gehölze zur Straßenraum- und Grundstücksbepflanzung

Bäume groß- und mittelgroßkronig

Acer platanoides Cleveland	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche

Pflanzliste 2
Freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen

Bäume groß- und mittelgroßkronig

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	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	Zaunrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 3
Gehölzgruppen in der Wiesenmulde

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

III. Hinweise

1. Teilaufhebung Bebauungspläne
Der vorliegende Bebauungsplan greift in die Geltungsbereiche der rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungspläne „Industriegebiet", „Industriegebiet 1. Änderung" und „Industriegebiet 2. Änderung Oberer Berg" ein. Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans werden die vorgenannten Bebauungspläne für diesen Bereich aufgehoben.

2. Ausgleich des Eingriffs
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.
Durch die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff nicht vollständig kompensiert werden. Es müssen vielmehr Ausgleichsflächen auf gemeindeeigenen Grundstücken außerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen werden. Die genaue Lage, Größe und Art der Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

3. Hinweise zum Pflanzgebot 4
Die gemäß Pflanzgebot 4 angelegten extensiven Wiesen dürfen nur 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Mahdtermin darf nicht vor Ende Juni liegen. Die zweite Mahd kann abschnittsweise erfolgen. Das Schnittgut muss abtransportiert werden.

4. Bodenschutz / Bodenverhältnisse
Gemäß §202BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen/gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/Baulager/Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht. Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN18915 Blatt3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
Vor dem Beginn konkreter Baumaßnahmen wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Dies gilt auch zur Ermittlung des notwendigen Schutzes gegen Bodenfeuchte. Bei Antreffen von Grundwasser im Verlauf der Bauarbeiten ist das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen und ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

5. Altablagerungen
Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Esslingen unverzüglich zu verständigen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung
Es gilt der Planeinschrieb.

1.2 Dacheindeckung
Die Dächer der Gebäude sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen und so zu unterhalten - die Gesamtschichtdicke der Begrünung beträgt mind. 10 cm.
Ausnahmsweise kann eine ökologisch gleichwertige Alternativmaßnahme zugelassen werden. In diesem Fall sind die ökologische Qualität und die gleichwertige Regenrückhaltefähigkeit durch ein Fachgutachten nachzuweisen.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.1 Stellplätze für PKW
Stellplätze für PKW sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen, wassergebundene Decken) herzustellen.

3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 Abs. 1 LBO

3.1 Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO
Werbeanlagen mit Lauf- oder Wechselbeleuchtung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

3.2 Sonstige Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4. Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushalts sind die auf den Gewerbegrundstücken anfallenden Dachflächenwässer in Retentionszisternen zu sammeln. Der Ablauf erfolgt in den Regenwasserkanal bzw. den offenen Entwässerungsgraben der Gemeinde Wolfschlugen.

Das Mindestvolumen VZi der Retentionszisterne errechnet sich wie folgt:

VZi[m³] = VSu[m³/ha] x AD[ha] x Faktor

VSu = spezif. Speichervolumen = 291,4 [m³/ha]
AD = Dachfläche in [ha]
Faktor = 0,4 bei Dachbegrünung
Faktor = 1,0 ohne Dachbegrünung
(siehe auch Kapitel IV Hinweise)

II. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 3 Nr. 2, Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvor-schriften vorsätzlich oder fahrlässig

1. als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung/ Dachbegrünung (Nr. 1.2) nicht einhält,
2. als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen auf dem Gewerbegrundstück (Pflanzgebot 1, I. 6.1) nicht einhält,
3. als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stell- plätzen und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 2.2) nicht beachtet.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
am 16.07.2001
Ortsübliche Bekanntmachung am 05.09.2001

Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
am 17.09.2001

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
ab dem 20.01.2002 für die Dauer eines Monats
Ortsübliche Bekanntmachung am 12.01.2002

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
ab dem 27.01.2005 für die Dauer eines Monats
Ortsübliche Bekanntmachung am 19.01.2005

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB i.V. § 4 GO
Wolfschlugen, den 28.11.2005

_____
Emhardt (Bürgermeister)

Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen
Wolfschlugen, den 28.11.2005

_____
Emhardt (Bürgermeister)

Ausgefertigt
Wolfschlugen, den 31.01.2006

_____
Emhardt (Bürgermeister)

Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB
am 01.02.2006
durch ortsübliche Bekanntmachung am 01.02.2006

Wolfschlugen, den 01.02.2006

_____
Emhardt (Bürgermeister)