82a

Wolfschlugen

Gemeinde: Wolfschlugen
Gemarkung:Wolfschlugen

Bebauungsplan
„ Wilhelmstraße/Küferstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften
nach § 13 a Bau GB

Gefertigt:
Kirchheim/Teck, den 12.11.2012/08.10.2013/13.06.2014/05.05.2015/01.10.2015

METZGER
BERATENDE INGENIEURE
VERMESSEN+PLANEN

METZGER GmbH
VERMESSEN+PLANEN
Carl-Zeiss-Str. 31
73230 Kirchheim u.T.
Tel. 07021 / 9228-0
Fax 07021 / 9228-21

Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	vom	14.12.2012
§ 3 Abs. 1 BauGB	bis	21.01.2013
Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange	vom	14.12.2012
§ 4 Abs. 1 BauGB	bis	21.01.2013
Zustimmung zum Entwurf		21.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		06.11.2013
Öffentliche Auslegung	vom	15.11.2013
§ 3 Abs. 2 BauGB	bis	16.12.2013
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger	vom	04.11.2013
öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB	bis	16.12.2013
erneute Zustimmung zum Entwurf		14.07.2014
erneute Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		30.07.2014
erneute Öffentlichen Auslegung	vom	11.08.2014
§ 3 Abs. 2 BauGB	bis	12.09.2014
erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger	vom	29.07.2014
öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB	bis	12.09.2014
erneute Zustimmung zum Entwurf		18.05.2015
erneute Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		28.05.2015
erneute Öffentliche Auslegung	vom	08.06.2015
§ 4 a Abs. 3 BauGB	bis	10.07.2015
erneute Beteiligung der berührten Behörden und	vom	29.05.2015
sonstigen Träger öffentlicher Belange § § 4 a Abs. 3 BauGB	bis	10.07.2015
erneute Zustimmung zum Entwurf		12.10.2015
erneute Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		21.10.2015
erneute Öffentliche Auslegung	vom	02.11.2015
§ 4 a Abs. 3 BauGB	bis	13.11.2015
erneute Beteiligung der berührten Behörden und	vom	26.10.2015
sonstigen Träger öffentlicher Belange § § 4 a Abs. 3 BauGB	bis	13.11.2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes		14.12.2015
§ 10 Abs.1 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften		14.12.2015
§ 74 Abs.1 u.7 LBO § 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche		16.12.2015
Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB		
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche		16.12.2015
Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB		

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 15.12.2015

Matthias Ruckh
Bürgermeister

82 b

Landkreis Esslingen

Gemeinde Wolfschlugen

Bebauungsplan „Wilhelmstraße/Küferstraße“ und örtliche Bauvorschriften

Textteil

Der Bebauungsplan „Wilhelmstraße/Küferstraße“ 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

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 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO) und daher nicht zulässig

2.	**Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 – 21a BauNVO	Entsprechend den Festsetzungen im Plan.
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. 0,7 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. Bei Unterschreitung dieser Vorgaben kann das UG nicht mehr im Freispiegel entwässert werden. Die festgesetzten Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen sind auf die im Plan angegebenen Bezugshöhen bezogen.
2.4	**Gebäudehöhen** § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	Die Gebäudefestsetzungen werden mit Höhenbeschränkung (mHB) als Höchst-/ Mindestmaß über der festgelegten Bezugshöhe getroffen. TH max = 5,50 m FH max = 9,00 m TH min = 4,00 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.
3.	**Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO	o = offene Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser entsprechend den Festsetzungen im Plan.
4.	**Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) entsprechend dem Planeintrag.
5.	**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. Stellplätze sind im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, wenn mind. 40 % der Fläche zwischen Straße und Baugrenze gärtnerisch gestaltet sind. Sie sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Spurplatten anzulegen.
6.	**Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO	Nebenanlagen im Sinne des § 2 (2) LBO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 20 m³ umbauter Raum nicht überschreiten. Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig.
7.	**Private Grünfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Die Nutzung der Privaten Grünflächen ergibt sich aus dem Zusatz entsprechend den Einschrieben im Plan. Auf den Privaten Grünflächen sind zusätzlich Nebenanlagen im Sinne des § 2 (2) LBO zugelassen. Sie dürfen eine Größe von 20 m³ umbauter Raum nicht überschreiten. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist nur eine Nebenanlage zulässig.
8.	**Geh- und Leitungsrecht** § 9 Abs. 21 BauGB	LR 1+2: Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wolfschlugen. Die Flächen von LR 1 (Verdohlung Lindengraben) sind von einer Bebauung freizuhalten. GR: Flächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
9.	**Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 Abs. 25a BauGB	
9.1	**pfg 1** **Pflanzgebot für Einzelbäume im Straßenraum** § 9 Abs. 25 a BauGB	An den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten sind die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume gemäß Pflanzliste als großkronige, hochstämmige Laubbäume – Stammumfang mindestens 18-20 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Darstellung der Baumstandorte im Lageplan ist verbindlich, Abweichungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche von bis zu 5 m sind jedoch zulässig. Siehe E Pflanzenliste 1
9.2	**pfg 2** **Pflanzgebot für Einzelbäume** § 9 Abs. 25 a BauGB	Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Einzelbaum als großkroniger, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum – Stammumfang mindestens 18-20 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe F Pflanzliste 2.

9.3	**pfb** **Pflanzbindung für Einzelbäume** § 9 Abs. 25 b BauGB	An den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten sind die durch Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.
10.	**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 und Böschungen 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.
2.	Baugrundgutachten	Auf das Baugrundgutachten des Büros BWU vom 05.05.2014 wird hingewiesen. Dieses kann bei der Gemeinde Wolfschlugen eingesehen werden.
3.	Bodenfunde	Durch die Planung werden die Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit randlich berührt. Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Kramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
4.	Altlasten	Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Beim Auffinden von Verunreinigungen des Untergrundes ist die zuständige Behörde (Amt für Bodenschutz) beim Landratsamt Esslingen

einzubeziehen und ggf. Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist damit zu rechnen, dass Grundwasser freigelegt wird. Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer Wasserrechtlichen Genehmigung.

Bauteile, die ins Grundwasser einbinden, sind bis zu einem vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu definierenden Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

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.
Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Vorübergehende Grundwasser-absenkungen sind genehmigungspflichtig und beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen.

6. Baugrunderkundung

Es wird dringend empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn eine Baugrunderkundung durchzuführen und das Ergebnis mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Die Erkundungsarbeiten sind dem Amt gemäß § 37 Wassergesetz (WG) anzuzeigen.

7. Niederschlagswasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.
Gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV) ist eine solche Anlage bei Inbetriebnahme 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.
Bei der Nutzung von Zisternen als Wasseranlage mit Nichttrinkwasserqualität kann das Anzeigeformular nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung auf dem Internetportal des Landkreises Esslingen aufgerufen werden.

		Dort findet sich auch ein Merkblatt zur Nutzung von Regen- und Dachablaufwasser.
8.	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.
9.	Höhensystem	Die Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System" (N-System)
10.	Bauvorlagen	Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen einen Freiflächengestaltungsplan enthalten mit Angaben über befestigte Flächen (Zufahrten, Zugänge, Stellplätze), Pflanzflächen mit Pflanzvorschlägen und Einfriedigungen.
11.	Hochwasser	Teile des Plangebiets befinden sich im Überflutungsbereich nach der Hochwasserschutz-/Flussgebietsuntersuchung 2013. Bei Ereignissen, die seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten sind, sind hier Wasserstände bis zu 25 cm über dem derzeitigen Gelände zu erwarten. Über die geplante Straße ist zukünftig ein Abfluss auch bei extremen Niederschlags-/Hochwasserereignissen mit Wassertiefen < 10 cm möglich. Es wird empfohlen, die EFH möglichst 20 cm über Straßenniveau anzuordnen. Für tiefliegende Ein- oder Zugänge und sonstige Gebäudeöffnungen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Hinweise zum Objektschutz und baulicher Vorsorge können der Hochwasserschutzfibel entnommen werden: http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/

Aufgestellt:
Metzger GmbH, 12.11.2012/08.10.2013/13.06.2014/05.05.2015/01.10.2015/03.12.2015

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB	29.09.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs.1 BauGB	06.10.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung § 2 Abs.1 BauGB	05.12.2012

Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	vom	14.12.2012
§ 3 Abs. 1 BauGB	bis	21.01.2013
Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange	vom	14.12.2012
§ 4 Abs. 1 BauGB	bis	21.01.2013
Zustimmung zum Entwurf		21.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		06.11.2013
Öffentliche Auslegung	vom	15.11.2013
§ 3 Abs. 2 BauGB	bis	16.12.2013
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger	vom	04.11.2013
öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB	bis	16.12.2013
erneute Zustimmung zum Entwurf		14.07.2014
erneute Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		30.07.2014
erneute Öffentlichen Auslegung	vom	11.08.2014
§ 3 Abs. 2 BauGB	bis	12.09.2014
erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger	vom	29.07.2014
öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB	bis	12.09.2014
erneute Zustimmung zum Entwurf		18.05.2015
erneute Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		28.05.2015
erneute Öffentliche Auslegung	vom	08.06.2015
§ 4 a Abs. 3 BauGB	bis	10.07.2015
erneute Beteiligung der berührten Behörden und	vom	29.05.2015
sonstigen Träger öffentlicher Belange § § 4 a Abs. 3 BauGB	bis	10.07.2015
erneute Zustimmung zum Entwurf		12.10.2015
erneute Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		21.10.2015
erneute Öffentliche Auslegung	vom	02.11.2015
§ 4 a Abs. 3 BauGB	bis	13.11.2015
erneute Beteiligung der berührten Behörden und	vom	26.10.2015
sonstigen Träger öffentlicher Belange § § 4 a Abs. 3 BauGB	bis	13.11.2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes		14.12.2015
§ 10 Abs.1 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften		14.12.2015
§ 74 Abs.1 u.7 LBO § 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche		16.12.2015
Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB		
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche		16.12.2015
Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB		

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 15.12.2015

Matthias Ruckh
Bürgermeister

Landkreis Esslingen
Gemeinde Wolfschlugen

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wilhelmstraße/Küferstraße“

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 nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35 – 40 ° zulässig.

Garagen und Carports:
Es sind nur Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

1.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind nur als Schleppdachgauben und Flachdachgauben mit folgenden Einschränkungen zulässig.

- Je Dachseite darf nur eine einheitliche Gaubenform/Dacheinschnitt erstellt werden.
- Dachgauben dürfen nur in einer Reihe und nicht übereinander angeordnet werden.
- Die Gesamtlänge der Dachgauben/ Dacheinschnitte darf max. 2/3 der dazugehörigen Gebäudelänge betragen.

Die Breite von Querbauten und Zwerchgiebel darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Solaranlagen, Kollektoren, etc.) sind zulässig.

1.3 **Dachdeckung** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	Satteldach: Beim Satteldach sind Ziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in den Farbtönen rot, rotbraun oder grau zu verwenden. Dachaufbauten: Für die Dachdeckung der Schleppgauben sind die Materialien des Hauptdaches in Art und Farbe zu verwenden. Bei Flachdachgauben bzw. flachgeneigten Schleppgauben ist eine Metalleindeckung zulässig.
1.4 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	Unzulässig sind Verkleidungen aus reflektierenden Materialien sowie glänzende und glasierte Oberflächen. Tiefdunkle oder grelle und grell-weiße Farbtöne und Leuchtfarben sind nicht zugelassen. Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächen und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
1.5 **Gestaltung der Carports und überdachten Stellplätze** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	Carports (Cp) sind als Skelettkonstruktion auszuführen (ohne Seitenwände).
2. **Werbeanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind nicht zulässig.
3. **Außenantennen** § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO	Für jedes Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
4. **Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	Die Befestigung der privaten Stellplatzflächen, Zufahrten und Stauräume vor Garagen und Carports ist nur in wasserdurchlässiger Form (z.B. offenporige Pflaster- und Plattenbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, etc.) zulässig. Ausnahmen für Behindertenparkplätze können zugelassen werden.
5. **Gestaltung der unbebauten Flächen** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und Abs. 3 Nr. 1 LBO	Im Planbereich sind geringfügige Veränderungen und Modellierungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Aufschüttungen bzw. Wiedereinbau von Erdaushub bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Befestigte Grundstücksflächen wie Zugänge, Terrassen, Wege und sonstige Funktionsflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, offenporige Platten- und Pflasterbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, etc.) auszuführen.

Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Freiflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Bei einer Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden.

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

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

Aufgestellt: Metzger GmbH, 12.11.2012/08.10.2013/13.06.2014/05.05.2015

Landkreis Esslingen

Gemeinde Wolfschlugen

Bebauungsplan „Wilhelmstraße/Küferstraße“
Anlage

Pflanzlisten

E. Pflanzliste 1 - Straßenbaum

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn	Acer platanoides

F. Pflanzliste 2 - Laubbäume

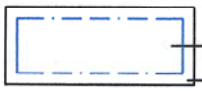
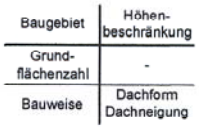
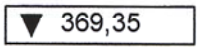
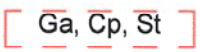
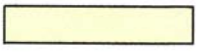
Deutscher Name	Botanischer Name
Mittel-bis großkronige Laubbäume	
Feldahorn	Acer campestre und Sorten
Hainbuche	Carpinus Betulus
Kultur-Apfel	Malus domestica in Sorten
Süßkirsche	Prunus avium in Sorten
Kultur-Birne	Pyrus communis in Sorten
Pflaume	Prunus domestica in Sorten
Mittel-bis kleinkronige Laubbäume	
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Apfel-Dorn	Crataegus lavallei `Carrierei`
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria in Sorten
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia in Sorten
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Zier-Apfel	Malus-Hybriden
Wildapfel	Malus sylvestris

G. Pflanzliste 3 - Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Zaunrose	Rosa rubigionosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Berberitze	Berberis vulgaris
Wolliger Schneeball	Vibirnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea in Sorten
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum in Sorten
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum in Sorten
Stachelbeere	Ribes uva-crispa in Sorten
Himbeere	Rubus idaeus
Haselnuß	Corylus avellana

Aufgestellt: Gemeinde Wolfschlugen, 08.10.2013/13.06.2014/05.05.2015

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
0	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Doppel- und Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzelhäuser zulässig	
SD 35°- 40°	Satteldach 35 - 40° Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 74 LBO
	Stellung der baulichen Anlagen Hauptfirstrichtung beim Satteldach	§ 74 Abs. 1 LBO
	Bezugshöhe (in m ü NN)	§ 18 Abs.1 BauNVO
	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen	
	Fahrbahn Gehweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Parkplätze	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
	Leitungsrecht LR1 LR2	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Gehrecht	
	Pflanzgebot	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
	geplanter Einzelbaum	

Pflanzbindung — § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

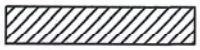


erhalt Einzelbaum



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen — § 1 Abs. 4 BauNVO
Bauweise

Hinweise:



Bestehendes Gebäude

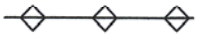
Bestehende Grundstücksgrenze

Neu geplante Grundstücksgrenze

1387 Flurstücksnummer



Freileitung der EnBW



Bestehender Regenwasserkanal/Mischwasserkanal (Verdolung Lindengraben)

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	29.09.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs.1 BauGB	06.10.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung § 2 Abs.1 BauGB	05.12.2012