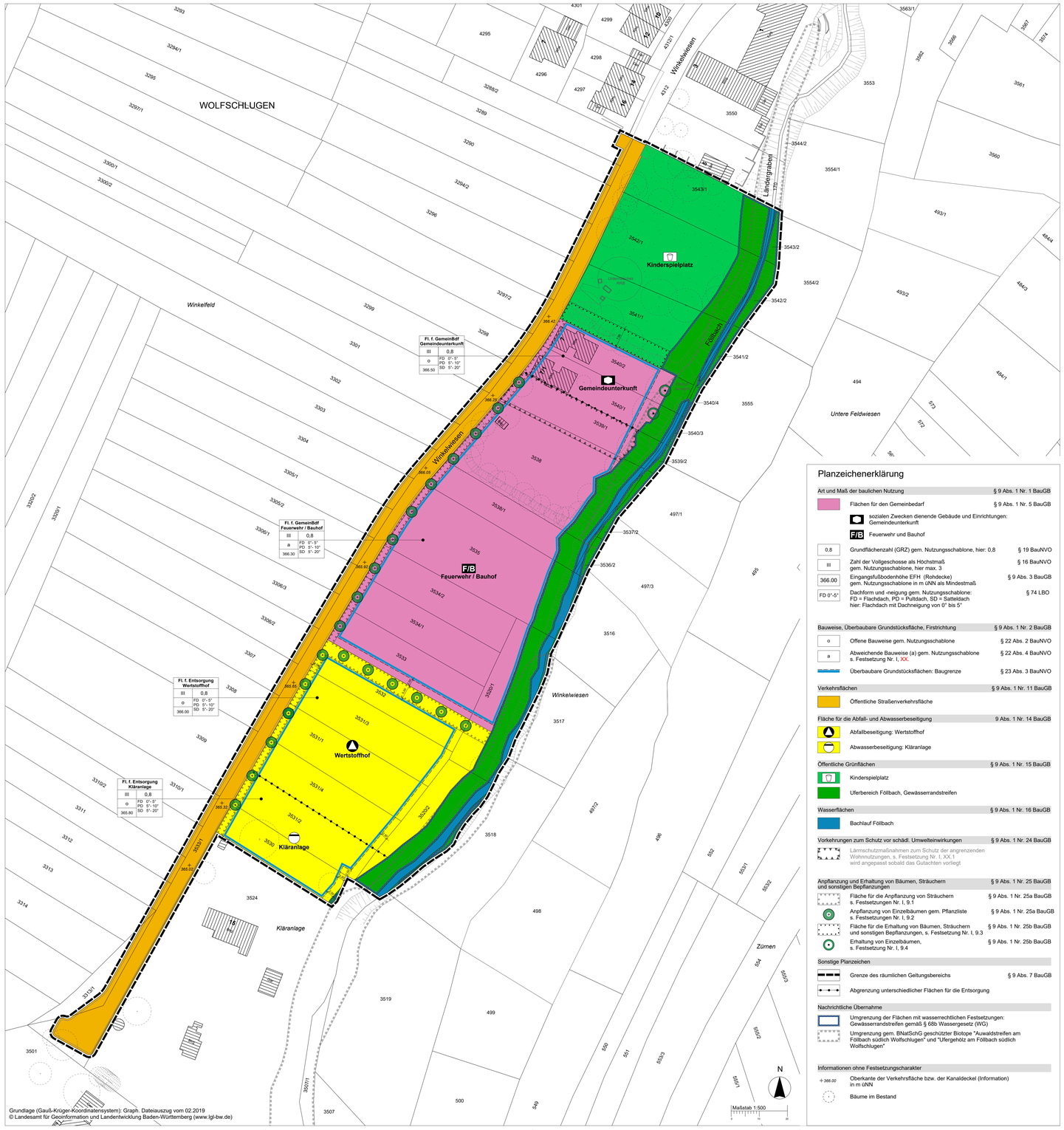

Grundlage (Gauß-Krüger-Koordinatensystem): Graph. Dateiauszug vom 02.2019
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Gemeindeunterkunft	
F/B Feuerwehr und Bauhof	
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. Nutzungsschablone, hier: 0,8	§ 19 BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. Nutzungsschablone, hier max. 3	§ 16 BauNVO
366.00 Eingangsfußbodenhöhe EFH (Rohdecke) gem. Nutzungsschablone in m üNN als Mindestmaß	§ 9 Abs. 3 BauGB
FD 0°-5° Dachform und -neigung gem. Nutzungsschablone: FD = Flachdach, PD = Pultdach, SD = Satteldach hier: Flachdach mit Dachneigung von 0° bis 5°	§ 74 LBO
Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Firstrichtung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o Offene Bauweise gem. Nutzungsschablone	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a Abweichende Bauweise (a) gem. Nutzungsschablone s. Festsetzung Nr. I, XX.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	**9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
Abfallbeseitigung: Wertstoffhof	
Abwasserbeseitigung: Kläranlage	
Öffentliche Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Kinderspielplatz	
Uferbereich Föllbach, Gewässerrandstreifen	
Wasserflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
Bachlauf Föllbach	
Vorkehrungen zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen, s. Festsetzung Nr. I, XX.1 wird angepasst sobald das Gutachten vorliegt	
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern s. Festsetzungen Nr. I, 9.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzung von Einzelbäumen gem. Pflanzliste s. Festsetzungen Nr. I, 9.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. Festsetzung Nr. I, 9.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung von Einzelbäumen, s. Festsetzung Nr. I, 9.4	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Flächen für die Entsorgung	
Nachrichtliche Übernahme	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Gewässerrandstreifen gemäß § 68b Wassergesetz (WG)	
Umgrenzung gem. BNatSchG geschützter Biotope "Auwaldstreifen am Föllbach südlich Wolfschlugen" und "Ufergehölz an Föllbach südlich Wolfschlugen"	
Informationen ohne Festsetzungscharakter	
+366.00 Oberkante der Verkehrsfläche bzw. der Kanaldeckel (Information) in m üNN	
Bäume im Bestand	

TEXTTEIL

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

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

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung "Gemeindeunterkunft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Anlagen/ Einrichtungen/ Gebäuden zulässig, die der Unterbringung einer Gemeindeunterkunft für Flüchtlinge, Asylbegehrende und Obdachlose dient. Die dazugehörigen Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Personal-, Technik- und Abstellräume), Nebenanlagen, Freiflächen sowie Stellplätze (inkl. Garagen und Carports) mit ihren Zufahrten sind zulässig.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr und Bauhof" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Anlagen/ Einrichtungen/ Gebäuden zulässig, die der Feuerwehr und dem Bauhof (inkl. Büros und Sozialräume) dienen. Die dazugehörigen Funktions- und Nebenräume, Nebenanlagen, Freiflächen (inkl. Lager- und Abstellflächen) sowie Stellplätze (inkl. Garagen und Carports) mit ihren Zufahrten sind zulässig.
Die Errichtung von Versorgungsanlagen (z.B. für Elektrizität, Energie, Telekommunikation, Wasser) ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ.
Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß gem. Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4. Satz 1 BauNVO genannten Anlagen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr und Bahof" bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß gem. Nutzungsschablonen festgesetzt.

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

Die Bauweise ist gem. Nutzungsschablonen festgesetzt.
o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Sie gelten ober- und unterirdisch.

5. Kfz-Stellplätze mit Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Kfz-Stellplätze mit Zufahrten
Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen ist in Form von nicht überdachten Stellplätzen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Fläche für die Abfallbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Wertstoffhof"
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Anlagen/ Einrichtungen und Gebäude, die dem Wertstoffhof dienen, zulässig. Die dazugehörigen Funktions- und Nebenräume, Nebenanlagen, Freiflächen (inkl. Lager- und Abstellflächen) sowie Stellplätze (inkl. Garagen und Carports) mit ihren Zufahrten sind zulässig.

6.2 Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Kläranlage"
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Anlagen/ Einrichtungen und Gebäude, die dem Betrieb der Kläranlage dienen, zulässig. Die dazugehörigen Funktions- und Nebenräume, Nebenanlagen, Freiflächen sowie Stellplätze (inkl. Garagen und Carports) mit ihren Zufahrten sind zulässig.
Die Errichtung von weiteren Versorgungsanlagen (z.B. für Elektrizität, Energie, Telekommunikation, Wasser) ist zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Kinderspielplatz
Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist ein Kinderspielplatz mit den dazugehörigen Spielgeräten und Einrichtungen (z.B. Sandspielbereich, Schaukeln, Klettergerüst, Ballspielbereich etc.) zulässig.
Zudem sind Anlagen/ Einrichtungen der Abwasserbeseitigung (Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser) mit den dazugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig. Die Errichtung von weiteren Versorgungsanlagen (z.B. für Elektrizität, Energie, Telekommunikation, Wasser) ist zulässig.
Der Anteil von Wiesenflächen an der Gesamtfläche muss mind. 50 % betragen.

7.2 Uferbereich Föllbach, Gewässerrandstreifen
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze und Stauden dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Entlang des Föllbachs soll der bestehende Auwaldstreifen durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste (s. Hinweis Nr. IV, 1.) verbreitert und aufgewertet werden. Die Pflanzung soll so angelegt werden, dass auf die Gehölzpflanzungen am Westrand des Gehölzes ein 2,0 m breiter, vorgelagerter Krautsaum entwickelt werden soll. Der Krautsaum soll durch Ansaat einer Wiesenmischung erfolgen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Dachbegrünung
Dachflächen von mehr als 10 m² sind mit einer Extensivbegrünung (mind. 80 % der Dachfläche) auszuführen. Die Flächen sind mit einer mind. 12 cm starken Substratschicht zu überdecken. Dachbegrünungen mit vollflächiger Retentionswirkung in Kombination mit Solaranlagen sind zulässig.
Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist zulässig.
Die Verpflichtung für eine extensive Dachbegrünung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Aufbauten, Lichtkuppeln, Glasdächer, technische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Terrassenüberdachungen.

8.2 Wasserdurchlässige Oberflächen
Öffentliche Wege und Parkstände sowie private Wege und nicht überdachte Stellplätze sind zusammen mit ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.
Betriebliche Umgangsflächen, Fahrgassen, Flächen für Lieferverkehr, LKW-Abstellflächen, Kfz-Wartungsflächen oder Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Dies gilt auch für die Alarmstellplätze der Feuerwehr, sofern diese Teil des Alarmhofs sind.

Durch Aufkantung oder entsprechendes Gefälle ist sicherzustellen, dass den wasserdurchlässigen Flächen kein Niederschlagswasser von den befestigten Fahr- und Stellplatzflächen für LKW und Feuerwehrfahrzeuge zufließen kann

8.3 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 befestigter Grundstücksfläche bzw. projizierte Dachfläche im Zuge des Baugenehmigungs-/ Kenntnisgabeverfahrens nachzuweisen, z.B. in Form einer Retentionszisterne. Der Abfluss ist in die Vorflut abzuleiten (Drosselabflussspende 5 l/s*ha Einzugsgebietsfläche). Dachbegrünung kann auf das benötigte Retentionsvolumen angerechnet werden.
Werden Zisternen zur Speicherung von Brauchwasser genutzt, so ist das Volumen zusätzlich zum erforderlichen Rückhaltevolumen herzustellen.

XX. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:**
Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

XX.1 Zum Schutz von Wohnnutzungen gegen Lärm dürfen innerhalb der festgesetzten Fläche keine baulichen Anlagen sowie Stellplätze oder Zufahrten erstellt werden, von denen Geräuschemissionen ausgehen. Diese sind innerhalb der Fläche nur zulässig, wenn gegenüber der Wohnnutzung in der Fläche für Gemeinbedarf "Gemeindeunterkunft" (im Norden) eine durchgängige Lärmschutzwand errichtet wird. Die Oberkante der Lärmschutzwand muss mind. XXX.XX und darf max. XXX.XX m üNN betragen. Die Funktion der Lärmschutzwand kann auch durch eine geschlossene Gebäudeaußenwand, ggf. in Kombination mit einer Lärmschutzwand nachgewiesen werden. Die oben genannten Höhen gelten in diesem Fall entsprechend für die Wand- oder Firsthöhe des Gebäudes.
Es werden keine Anforderungen an die Schallabsorption der Lärmschutzwand gestellt. Grundlage der Festsetzung ist die Schallimmissionsprognose … vom …..
Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird und dies gutachterlich nachgewiesen wird.
Diese Festsetzung wird angepasst sobald das aktualisierte Gutachten vorliegt.

XX.2 Zum Schutz von Wohnnutzungen gegen Geruchsbelästigungen aus der Kläranlage
Bei einer Erweiterung der Kläranlage innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Kläranlage" sind Anlageteile, von denen Geruchsemissionen ausgehen (wie z.B. Zulauf, Absetzbecken oder Vorklärbecken) einzuhausen und mit einer Abluft (inkl. Abluftreinigung) zu versehen.
Diese Festsetzung wird angepasst sobald das aktualisierte Gutachten vorliegt.

9. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke zur Eingrünung anzupflanzen: mind. 1 Strauch je 10 m² festgesetzter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück. Es sind Gehölze gem. Pflanzliste (s. Hinweis Nr. IV, 1.) zu verwenden.

9.2 Anpflanzung von Einzelbäumen
An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind Bäume gem. Pflanzliste (s. Hinweis Nr. IV, 1.) anzupflanzen und bei Abgang artengleich oder durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Wegeführung etc.) bis max. 2,5 m abgewichen werden.

9.3 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Die Bäume und Sträucher sind bei Abgang artengleich oder durch Arten der Pflanzliste (s. Hinweis Nr. IV, 1.) zu ersetzen.

9.4 Erhaltung von Einzelbäumen
Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei baulichen Maßnahmen einschließlich ihres Wurzelraums zu sichern. Die Bäume sind bei Abgang artengleich oder durch Arten der Pflanzliste (s. Hinweis Nr. IV, 1.) zu ersetzen.

9.5 Flächenhaftes Pflanzgebot für nicht überbaute Flächen
Die unbebauten Flächen bzw. nicht befestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu bepflanzen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungs-, Terrassen-, Müll- und Stellplatzflächen.
Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

10. Eingangsfußbodenhöhe EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ist gemäß Planeintrag als Mindestmaß für die Eingangsfußbodenhöhe EFH in Metern über Normalnull (üNN) festgesetzt. Als EFH gilt jeweils die Oberkante Rohfußboden.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung
Die Dachform und -neigung für Hauptgebäude sind gemäß Nutzungsschablonen (FD = Flachdach, SD = Satteldach, PD = Pultdach) festgesetzt.
Andere untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen dürfen ebenfalls mit einem Flachdach errichtet werden. Carports und Garagen (sofern nicht ins Gebäude integriert) dürfen nur mit einem (begrünten) Flachdach errichtet werden.

2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind nur Hecken und Zäune in Kombination mit Hecken zulässig. Für die Hecken sind Gehölze gem. Pflanzliste (s. Hinweis Nr. IV, 1.) zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Gewässerrandstreifen

Festsetzung des Gewässerrandstreifens gemäß § 29 WG vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017)(§ 38 WHG (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771))

Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 29 Abs. 3 Wassergesetz (WG) in Verbindundung mit § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

IV. Hinweise

1. Pflanzliste

Straßenbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sonstige Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide

Strauchgehölze

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2. Gewässerrandstreifen

Festsetzung des Gewässerrandstreifens gemäß § 29 WG vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017)(§ 38 WHG (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771))

Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 29 Abs. 3 Wassergesetz (WG) in Verbindundung mit § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

3. Artenschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 sowie ggf. § 45 Abs. 7 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:

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.

CEF1-Maßnahme: Anlage einer Feldhecke für die Goldammer
Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Goldammer durch die Heckenrodung im Baugebiet ist durch die Anlage einer Feldhecke zu kompensieren. Diese sollte eine Fläche von ca. 100 m² aufweisen und kann z.B. entlang eines Feldweges in direkter Umgebung landwirtschaftlich genutzter Flächen angelegt werden.

CEF-Maßnahme: Anlage von Brachestreifen (Blühstreifen)
Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche durch die Schaffung von Vertikalstrukturen kann durch die Anlage von Buntbrachen kompensiert werden.

4. Baugrund und Geotechnik

Unter der Oberbodendecke liegen örtlich geringmächtige, organoleptisch unauffällige künstliche Auffüllungen vor. Der natürlich anstehende Untergrund besteht aus Löss- und Auelehm mit oberflächennah steifer, zur Tiefe hin jedoch zunehmend weicher und z.T. breiiger Konsistenz. Darunter folgen verwitterte, halbfeste Angulatenschichten. Das anfallende Aushubmaterial ist für eine setzungsarme Graben-/Arbeitsraumverfüllung nicht bzw. nur bedingt (evtl. nach Bodenverbesserung) geeignet.
Eine konventionelle, oberflächennahe Flächengründung kann wegen des kompressiblen Baugrunds und der damit verbundenen Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen allenfalls für leichte und setzungsunempfindliche Bauteile erwogen werden. Besser zum Lastabtrag geeignet, bei höheren Lasten jedoch immer noch mit merklichen Setzungen behaftet, sind die verwitterten Angulatenschichten. Fester, auch bei hohen Lasten zum setzungsarmen Abtrag geeigneter Baugrund wurde nicht bzw. nicht sicher angetroffen. Unter höher belasteten Fußböden können ebenfalls Setzungen auftreten, zu deren Vermeidung ein erhöhter konstruktiver oder Gründungs-Aufwand erforderlich werden kann.

Auf den "Geotechnischen Bericht (Baugrundvorgutachten), Gutachten; 2-15-045-01-ts" des Büros BWU aus Kirchheim u. Teck, Stand: 20.08.2015 wird verwiesen.

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 geprüftes Ingenieurbüro empfohlen.

5. 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 bzw. ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwendung an anderer Stelle zuzuführen. Auf § 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) zur Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen wird verwiesen. Dies gilt auch auf der Ebene der konkreten Einzelbauvorhaben. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

6. Archäologische Funde und Befunde, Kampfmittel

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind sie sofort der Abteilung Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit, Fundamentstraße 1, 70173 Stuttgart, Tel. 0711/ 2369-0 oder der Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

7. Altlasten

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

8. Grundwasser

Im Plangebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Der Bemessungswasserspiegel ist für jedes Bauvorhaben gesondert festzulegen.
Während der Bauausführung kann es zu Grundwasserzutritten in Gräben und Baugruben und der Erforderniss einer bauzeitlichen Wasserhaltung kommen. In Gräben und Baugruben sind Grundwassersperren einzubauen. Unterschosse sind druckwasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Sowohl für die Erschließung als auch für unterkellerte Bauvorhaben oder Bauvorhaben, deren Gründung bis ins Grundwasser oder in den Grundwasserschwankungsbereich reicht, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die eine dauerhafte Grundwasserabsenkung erfordern, sind nicht zulässig.

9. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.
Eine dezentrale Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser auf den privaten Flächen ist aufgrund der zu geringen Wasserdurchlässigkeit und der Grundwasserverhältnisse nicht möglich.
Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf Gründächern und Zisternen zurückgehalten und zusammen mit dem Wasser von weiteren nicht belasteten versiegelten Flächen über einen Regenwasserkanal in den Vorfluter bzw. den Föllbach geleitet. Das belastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen muss in den Mischwasserkanal in der Straße Winkelwiesen eingeleitet werden.

Die private Nutzung des Niederschlagswassers (Brauchwasser) durch den Einbau von Zisternen wird empfohlen. Beim Einsatz von Brauchwasserzisternen ist das Brauchwasservolumen zusätzlich zum erforderlichen Rückhaltevolumen herzustellen.
§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Abs. 2 Nr. 2 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sind zu beachten.

10. Außengebietswässerung, Schutz bei Starkregenereignissen

Das Plangebiet ist bei Starkregenereignissen von zufließendem Außengebietswasser aus den westlich angrenzenden Ackerflächen betroffen. Zum Schutz des Plangebiets sowie der geplanten Bebauung bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis sollen Maßnahmen zur Ableitung des ankommenden Hangwassers ergriffen werden. Im weiteren wird die Ausbildung eines Hochbords entlang der östlichen Straßenbegrenzung geprüft. Das ankommende Wasser soll von hier über mehrere offene Führungen in Richtung Vorflut (z.B.parallel zu den jeweiligen Einfahrtbereichen) abgeleitet werden.

11. Geruchsentwicklungen

Mit Geruchsimmissionen durch die angrenzende Landwirtschaft, den Pferdehof und die Kläranlage muss gerechnet werden. Auf das Geruchsgutachten des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher aus Nürtingen aus Tübingen, Stand: 10.07.2015 (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Regelungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Winkelwiesen" aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den nördlichen Bereich, der bislang innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hardter Straße Süd" lag (rechtskräftig seit dem 23.07.2003).

Gemeinde Wolfschlugen
Landkreis Esslingen

Wolfschlugen
Die staufersche Wehr- gemeinde

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Winkelwiesen"

04.07.2023
Vorentwurf

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur

Talstraße 41 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Planmaßstab: 1:500 (im Original)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am	15.12.2014
Bekanntmachung Auslegung	- § 3 (1) BauGB	am	21.10.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (1) BauGB	vom	02.11.2015
		bis	04.12.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	- § 4 (1) BauGB	vom	26.10.2015
		bis	04.12.2015

Erneute Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Auslegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	am	.....
Bekanntmachung Auslegung	- § 3 (2) BauGB	am	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (2) BauGB	vom	.....
		bis	.....
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB mit Schreiben/ E-Mail vom	- § 4 (2) BauGB	vom	.....
		bis	.....
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am	.....

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans (Planteil), der planungrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften (Textteil) und der Begründung inkl. Anlagen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

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

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