

### 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 (TH<sub>max</sub>, FH<sub>max</sub>) gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.  
Traufhöhe TH<sub>max</sub> gemessen zwischen der gemäß Plaineintrag festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe FH<sub>max</sub> gemessen zwischen der gemäß Plaineintrag festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt der Firstlinie des Hauptdaches.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, 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 Plaineintrag 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 Plaineintrag 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 Plaineintrag 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 nur 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, Schotterrassen, 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 von 30 l pro m² neu befestigter Grundstücksfläche bzw. projizierte Dachfläche im Zuge des Baugenehmigungs-/ Kennisgabeverfahrens 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 Laubbäumearten 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 Plaineintrag 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).

**Planzeichenerklärung**

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet WA	§ 4 BauNVO
<b>0,35</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
<b>TH<sub>max</sub> 6 m</b>	Traufhöhe TH als Höchstmaß in Metern über festgesetzter EFH	§ 18 BauNVO
<b>FH<sub>max</sub> 10 m</b>	Firsthöhe FH als Höchstmaß in Metern über festgesetzter EFH	§ 18 BauNVO
<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Firstrichtung</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>o</b>	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
<b>Ü</b>	Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>← →</b>	Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)	
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
<b>[ ]</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Ga/Ca</b>	Fläche für Garagen (Ga) und Carports (Ca)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
<b>SD 30°- 40°</b>	Dachform: Satteldach (SD), Dachneigung: 30°- 40°	§ 74 LBO
<b>EFH 367,85</b>	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
<b>[ ]</b>	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt- und Parkierungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>[ ]</b>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (am Verteilerkasten)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>[ ]</b>	Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Wolfschlugen und der Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>[ ]</b>	Grundstücksgrenze geplant (Vorschlag)	
<b>367,63</b>	Höhe Straßenoberkante in m ü. NN (zur Information)	
<b>P</b>	Öffentliche Parkstände (im Bestand)	
<b>•</b>	Einzelbaum im Bestand	
<b>•</b>	Kabelverteilerkasten im Bestand	

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 Farbönen naturrot über rotbraun bis braun und grauanthrazit glasierte, Leuchtende und grelle Farben, glänzende und reflektierende Materialien und gläserne 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 Schlepddachgauben zulässig.

Sattel-und Schlepddachgauben  
Mehrere Gauben auf einer Fläche müssen die gleiche Größe und Form aufweisen. Gauben dürfen in der Summe maximal 50 % der Länge einer Dachfläche (Trauflänge) 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 Örgängen (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). Satteldächer dürfen die Breite von 1,5 m (je Gaube) nicht überschreiten. Zwischen zwei Satteldächern ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Zwerchgiebel  
Es ist nur ein Zwerchgiebel je Gebäudesite zulässig. Er darf nur mit Satteldach errichtet werden und die Breite von 5,0 m nicht überschreiten. Zwerchgiebel müssen zu den Örgängen (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 Gebäudesite 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 Örgängen (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 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 (Holzlatting) 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 unterbaubaren Grundstücksbereiche (inklusive Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) außerhalb von Wegen, Terrassen etc. sind flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommen 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, Blauifchen, 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 Gesamfläche 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 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 Wurzelzuwuchs 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	Field-Ahorn
Carpinus betulus	Hartriegel
Crataegus "Carrierei"	Apfel-Dorn
Malus-Hybriden	Zier-Apfel
Prunus avium	Wild-Kirsche
Regionaltypische Obstsorten	
Gebietsheimische Laubbäumearten	

**Liste 2 Sträucher**

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

**Liste 3 Kletterpflanzen**

Hedera helix	Efeu (Haftwurzeln)
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Lonicera heckeritii	Feuer-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (selbsterklimmend)
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Wilder Wein (selbsterklimmend)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein (selbsterklimmend)
Polygonum Aubertii	Schlingknöterich

Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankerstütze 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 Grundwasserhältnissen im Bereich des Angulätensandsteins zu rechnen ist. Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist grundsätzlich unbedenklich. Es ist jedoch ein Wasserentnahmeverfahren 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 entleeren Retentionsvolumens Niederschlagswasser für Brauchwasserernutzung gespeichert werden. Außer Retentionszisternen können 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 Vermichtung 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 Baugbiet verbleiben, der Erdmassenaustausch ist anzustreben.  
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenauftrages 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 Abschwemmungen 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 Bodenkenwerten, 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 Gehölzrödungen)**  
Gemäß § 39 Abs. 5 (Nr. 2) BNatSchG ist es verboten, Bäume im Zeitraum von 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 sollen 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).

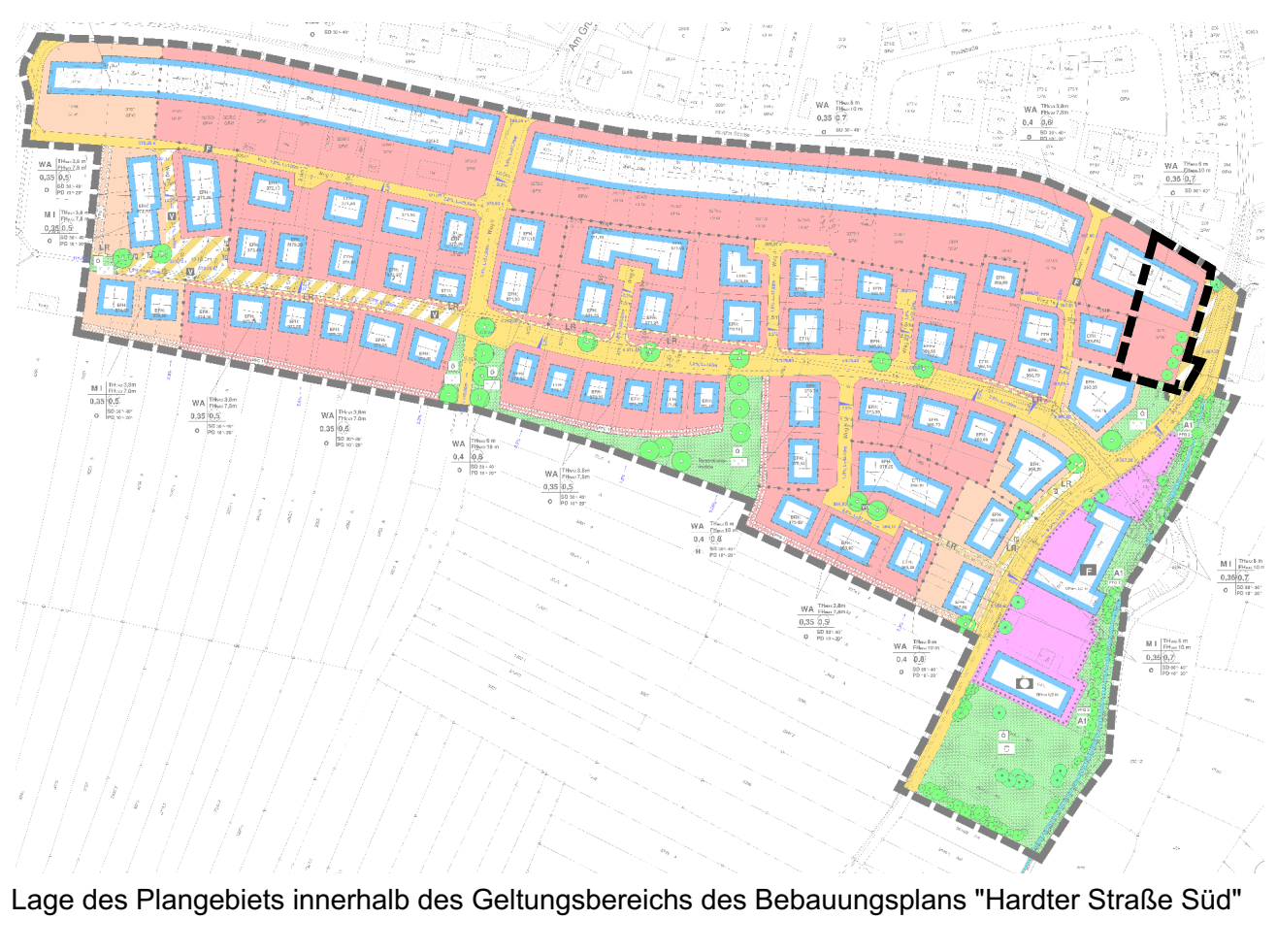
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Hardter Straße Süd", 2. Änderung aufgehoben.

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 (Planzeichnungsverordnung - 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)



**Wolfschlugen**  
Die stadtnahe Wohn-Gemeinde

Gemeinde Wolfschlugen  
Landkreis Esslingen

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

**03.11.2021**

**schreiberplan**  
Stadtplanung  
Architektur  
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung  
Architektur Landschaftsarchitektur  
Ostenriedstr. 106 | 70798 Stuttgart  
Telefon 07141 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	16.12.2021 bis 28.01.2022
Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/ E-Mail vom 06.12.2022	- § 4 (2) BauGB	vom	06.12.2022 bis 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, .....	.....	Matthias Ruckh, Bürgermeister	
In Kraft getreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt	- § 10 (3) BauGB	am	.....