



Grundlage:  
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®), 27.06.2024 © Landratsamt Esslingen,  
Amt für Geoinformation und Vermessung (www.landkreis-esslingen.de)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. Planeintrag, hier max. 2 Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Pflanzbindungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Pflanzbindung für Einzelbäume (s. Festsetzung Nr. II. 4.)	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung	§ 34 Abs. 4 BauGB
	Vermaßung in Meter	
Örtliche Bauvorschriften		§ 74 LBO
FD, SD	Dachform gem. Planeintrag: Satteldach (SD), Flachdach (FD)	§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
	Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen	

Informationen ohne Festsetzungscharakter

	Bestehender Schuppen (Lage und Größe aus dem Luftbild übernommen, nicht vermessen)
--	--

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)  
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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422),  
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)  
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)

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung getroffen werden.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse ist gem. Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeintrag als Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenzen gelten ober- und unterirdisch.  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur als nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Dachbegrünung von Flachdächern  
Flachdächer und flachgeneigte Dächer ab einer Größe von 5 m² sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen. Solaranlagen auf Flachdächern müssen so aufgeständert werden, dass die natürliche Funktion der Dachbegrünung nicht eingeschränkt wird.
  - Wasserdurchlässige Oberflächen  
Private nicht überdachte Stellplätze (Kfz und Fahrrad) sowie private Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen. Bei Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächen, die direkt an öffentliche Straßen grenzen, muss durch Aufkantung sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßenbereiche zufließen kann.
  - Umgang mit Niederschlagswasser  
Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Rigole, Mulden- oder Flächenversickerung, mindestens 0,3 m mächtige durchwurzelbare Bodenschicht)  
Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser in bewirtschafteten Zisternen (Retentionszisternen, Rückhaltung mind. 30 l / m² versiegelter Fläche) zurückzuhalten und mit gedrosseltem Überlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
An den gemäß Planeintrag festgesetzten Baumstandorten sind die bestehenden Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Dies gilt auch für den Birnenbaum auf der bestehenden Terrasse. Die Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte und heimische Laubbäume (siehe Hinweis Nr. IV. 2.) zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO BW)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
  - Dachform und Dachaufbauten, Dacheindeckung  
Die Dachform ist gemäß Planeintrag für die Hauptgebäude als Satteldach und/oder (begrüntes) Flachdach (Neigung bis max. 5°) vorgeschrieben.

Bei Satteldächern ist der First mittig anzuordnen. Gegeneinander versetzte Dachflächen sind nicht zulässig.

Satteldächer sind nur mit Dachdeckungselementen in den Farbtönen naturrot über rotbraun bis braun und grau/anthrazit zulässig. Leuchtende und grelle Farben, glänzende und reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Ausnahme: Solaranlagen.

Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben ab einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Der Abstand zwischen dem untersten Einbindepunkt einer Schleppgaube und der Traufe des Hauptdaches (Abschluss Dachhaut) muss min. 0,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut, ohne Regenrinne). Die Errichtung von Quergiebeln ist zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- Fassadengestaltung**  
Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden (Holzverschalungen und -lattungen) oder als Kombination aus beiden auszuführen. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Leuchtende/leuchtkräftige und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien (Ausnahme: Glas und in die Fassade integrierte Solaranlagen) sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.

- Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Einfriedungen dürfen nur in Form von Hecken, offenen Zäunen oder Kombination aus Hecken mit offenen Zäunen errichtet werden.

Für die Hecken sind heimische Laubgehölze (s. Hinweis Nr. IV. 2.) zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypressen, Blaufichten) ist nicht zulässig. Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht o.ä. sind nicht zulässig. Bei Zäunen sind mind. 10 cm Bodenfreiheit vorzusehen.

IV. HINWEISE

- Artenschutz**  
Artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.  
Im Rahmen einer Habitatpotentialanalyse (Planungsgruppe Ökologie und Information, Reichenbach, Stand: 14.11.2024, s. Anlage zur Begründung) für das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wurden im Plangebiet die vorhandenen Lebensraumstrukturen untersucht sowie die Betroffenheit der relevanten Arten und deren Lebensräume dargestellt. Gleichzeitig wurden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewertet und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert (s.u.). Das geplante Bauvorhaben ist bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar.

Vermeidungsmaßnahme V 1:  
Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche. Flurstücke der freien Landschaft insbesondere Streuobstwiesen dürfen nicht zur Baustelleneinrichtung herangezogen werden.

Vermeidungsmaßnahme V 2:  
Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sollten so weit wie möglich erhalten bleiben. Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Vermeidungsmaßnahme V 3:  
Eingriffe in vorhandene Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen - die mit einer baubedingten Zerstörung von Brutstätten und Quartieren verbundene Tötung potentiell anwesender Jungtiere kann so vermieden werden. Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können ausweichen.

Vermeidungsmaßnahme V 4:  
Zum Schutz der Gebäudebrüter ist ein Abruch oder Rückbau von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit: April bis August) durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V 5:  
Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Besonders groß ist das Risiko, dass besonders geschützte Vogelarten durch Kollision an Glasflächen, verstärkt durch Spiegelung von Vegetation und zusätzliche Lichteffekte, zu Tode kommen. Maßnahmen, die das Vogelschlag-Risiko minimieren sind umzusetzen. Hinweise hierfür gibt der Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler, M. et al., 2022). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.

Vermeidungsmaßnahme V 6:  
Bei den Kontrollen der Gebäude im Rahmen der Habitatpotentialanalyse wurden keine Fledermäuse nachgewiesen. Allerdings nutzen Fledermäuse ihre Quartiere räumlich und zeitlich nicht konstant. Es muss sichergestellt sein, dass sich während des Abrisses keine Fledermäuse in oder an den Gebäuden befinden.

Vermeidungsmaßnahme V 7:  
Um eine Störung von nachtaktiven Tieren und Insekten durch Licht möglichst auszuschließen, sollten zur Verringerung von Lichtemissionen UV-freie, insektenschonende Außenbeleuchtungsmittel wie LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße LEDs, keine Abstrahlung über den Horizont, geschlossene Beleuchtungskörper) verwendet werden.  
Vermeidungsmaßnahme V 8:  
Zäune auf Privatgelände und öffentlichen Flurstücken müssen 10 bis 15 cm Bodenfreiheit haben, damit Kleinsäuger passieren können.

- Gebietsheimische Gehölze**  
Bei der Neupflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) sind gebietsheimische Arten zu verwenden. Diese können z.B. der Veröffentlichung "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Hochdorf entnommen werden.

Die Verwendung von Insektennährgehölzen wie etwa Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Hasel (*Corylus avellana*) als Grundlage für ein reichhaltiges Insektenvorkommen, das die Nahrungsquellen der Wirbeltierarten sichern kann, wird empfohlen.

- Baugrund, Geotechnik**  
Bei der Neupflanzung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen sollen vor Ort verwendet werden (z.B. Erdmassenausgleich auf dem Grundstück). Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreIWG) wird verwiesen.

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet holozäne Abschwemmassen und möglicherweise pleistozäner Lösslehm jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit 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 Bodenkennwerten, 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.

- Grundwasser**  
Sofern von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Bauen im Grundwasser zu beantragen. Der Antrag sowie die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen einzureichen.

Grund- und Quellwasser darf nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und -ableitungen sind unzulässig.

- Bodenschutz**  
Es gilt gemäß §§ 1, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen. Auf die Pflicht zur Beachtung des BBodSchG und des LBodSchAG sowie der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass baubedingte Bodenverdichtungen lediglich im Bereich des engeren Baufeldes verursacht werden. Vorgesehene Frei- und Versickerungsflächen sind möglichst ganz vom Baubetrieb freizuhalten bzw. bodenschonend herzustellen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (z. B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zul. Bodenpressung < 4N/cm²) wie z. B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

Der anfallende Oberboden wird bei Eignung fachgerecht abgetragen, zwischengelagert und nach der Neumodellierung innerhalb des Plangebiets sofern möglich wieder eingebaut. Dabei ist wie folgt vorzugehen: Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/Mutterboden) abzuschieben. Dies sollte ausschließlich „vor Kopf“ durch einen Raupenbagger erfolgen. Der Oberboden ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird verwiesen. Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial). Bodenarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und mit trockenem Bodenmaterial (Konsistenz halbfest bis steif plastisch) ausgeführt werden.

- 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, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie ggf. das Gesundheitsamt) zu informieren.

- Archäologische Funde und Befunde**  
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

- Planexterne Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 2755**  
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird der naturschutzrechtliche Ausgleich für die durch das Bauvorhaben verursachten Eingriffe planextern durchgeführt.  
Als Ausgleichsmaßnahme wssoll die Pflanzung von 3 Obsthochstämmen (gebietsheimische Arten, siehe Hinweis Nr. IV. 2.) auf dem nördlich gegenüberliegenden Flurstück Nr. 2755 (privat, im Eigentum der Bauherrschaft) erfolgen. Die Stammhöhe der Hochstämmen soll mindestens 140 cm betragen, Stammumfang mindestens 18 cm. Wühlausschutz, Stammschutz und Pfahl sind erforderlich.



Gemeinde Hochdorf  
Landkreis Esslingen

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Kirchheimer Straße 98"

**schreiberplan**  
Stadtplanung  
Architektur  
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung  
Architektur Landschaftsarchitektur  
Talstraße 41 70188 Stuttgart  
Telefon 0711 997 130 - 0  
E-Mail [sp@schreiberplan.de](mailto:sp@schreiberplan.de)  
Internet [www.schreiberplan.de](http://www.schreiberplan.de)

Verfahrensvermerke			
Aufstellungsbeschluss Bekanntmachung	- § 2 (1) BauGB	am	.....
Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung Bekanntmachung	- § 3 (2) BauGB - § 3 (2) BauGB	am	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung und Auslegung)	- § 3 (2) BauGB	vom bis	.....
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB mit E-Mail vom .....	- § 4 (2) BauGB	vom bis	.....
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am	.....

Ausfertigung  
Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans, der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung inkl. Anlagen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Gemeinde Hochdorf, ..... Gerhard Kuttler, Bürgermeister Stempel

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