



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA 2</b>	Allgemeines Wohngebiet WA, hier: WA 2 § 4 BauNVO
2 Wo	max. Anzahl Wohnungen (Wo) je Wohngebäude gem. Nutzungsschablone § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) gem. Nutzungsschablone, hier: 0,4 § 19 BauNVO
SD 35°-48°	Dachform und -neigung gem. Nutzungsschablone SD = Satteldach, hier: Dachneigung 35°-48° § 74 LBO BW
FH 294,00	Firsthöhe (FH) gem. Planeintrag als Höchstmaß bei Satteldach, in m üNNH § 18 BauNVO
TH 290,00	Traufhöhe (TH) gem. Planeintrag als Höchstmaß bei Satteldach, in m üNNH § 18 BauNVO
EFH 285,00	Eingangsfußbodenhöhe gem. Planeintrag in m üNNH. Abweichungen von -0,25/+0,50 m sind zulässig § 9 Abs. 3 BauGB
Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Firstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise gem. Nutzungsschablone § 22 BauNVO
ED	Zulässige Hausform gem. Planeintrag: Einzel- und Doppelhäuser (ED), Einzelhäuser (E), Reihenhäuser (R) § 22 BauNVO
—	Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
—	Baugrenze mit der Zweckbestimmung "St/Ca/Ga/Ter.": nur Terrassen mit ihren Überdachungen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig
→	Stellung der baulichen Anlagen: Hauptfirstrichtung
Öffentliche Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
—	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
—	Anpflanzen von Einzelbäumen gem. Pflanzliste s. Festsetzung Nr. I, 10.1
—	Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern s. Festsetzung Nr. 10.3
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
—	Umgrengung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (St), Carports (Ca) und/oder Garagen (Ga) § 12 BauNVO
L	Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Allgemeiner Wohngebiete
—	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur EFH
Informationen ohne Festsetzungscharakter	
290	Höhenlinien (Bestand) mit Höhenangaben in m üNNH
—	Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

TEXTTEIL	
<b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)</b>	
<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	WA 1 (WA 1a und WA 1b), WA 2 = Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:	- Wohngebäude
Nicht zulässig sind (§§ 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauNVO)	- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Ausnahmeweise zulässig sind	- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen	- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung "St/Ca/Ga/Ter." dürfen nur Stellplätze (St/Ca/Ga), Terrassen mit ihren Überdachungen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO errichtet werden (§ 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 8 BauNVO). Terrassen sind auch auf den Dachflächen von Garagen zulässig.	
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	Grundflächenzahl GRZ, § 19 BauNVO Die Grundflächenzahl ist gem. Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sowie durch Terrassen und deren Überdachungen (nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1a und WA 2) wie folgt überschritten werden:
2.1	in WA 1a: bis zu einer GRZ von 0,75, in WA 1b: Überschreitung ist nicht zulässig, in WA 2: bis zu einer GRZ von 0,6.
2.2	Höhe baulicher Anlagen, First- und Traufhöhen, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO Die Traufhöhe TH und die Firsthöhe FH für Satteldächer (SD) sind jeweils als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (üNNH) gem. Planeintrag festgesetzt. Bezugspunkt für die max. Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie des Hauptdachs. Bezugspunkt für die max. Traufhöhe (TH) ist der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
<b>3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)</b>	Die Bauweise ist gem. Nutzungsschablone als offene (o, § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Die zulässigen Hausformen (= Einzelhäuser, D = Doppelhäuser, R = Reihenhäuser) sind gemäß Planeintrag (innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) festgesetzt.
<b>4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)</b>	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen gelten ober- und unterirdisch.
<b>Überschreitung der Baugrenzen</b>	Eine Überschreitung der Baugrenzen kann zugelassen werden bei: Terrassen und bei Terrassenüberdachungen (hier nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1b und WA 2 sowie in allen Wohngebieten bei Gebäude-teilen in geringfügigem Ausmaß (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).
<b>5. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)</b>	Entgegen der Landesbaordnung Baden-Württemberg (§ 5 Abs. 7 LBO) dürfen bei den Reihenhäusern in WA 2 die seitlichen Abstandsflächen vor der Außenwand auf ein Maß von bis zu 2,5 m reduziert werden.
Ohne Abstandsflächen sind Terrassen und Terrassenüberdachungen bei Doppel- und Reihenhäusern entlang der gemeinsamen seitlichen (Grundstücks-) Grenze zulässig (§ 9 Abs. 2a BauGB). Für Terrassen gilt dies in WA 1a und WA 2 auch zu den angrenzenden Nachbargrundstücken.	

- Flächen für nicht überdachte Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**  
Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen (St/Ca/Ga) nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen innerhalb der dafür festgesetzten (überbaubaren Grundstücks-) Flächen ist wie folgt zulässig:  
St = nur nicht überdachte Stellplätze  
St/Ca/Ga = nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen  
Innerhalb der festgesetzten Fläche "St" in WA 2 darf max. 1 nicht überdachter Stellplatz je Hauseinheit errichtet werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist gem. Nutzungsschablone festgesetzt. Bei Doppel- und Reihenhäusern entspricht dies der maximalen Zahl je Hauseinheit.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Wasserdurchlässige Oberflächen  
Nicht überdachte Stellplätze (Kfz und Fahrrad) sowie private Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitterpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decke) herzustellen.
- Dachbegrenzung von flachen Dächern (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Alle flache und flachgeneigte Dächer (bis 10° Neigung) ab einer Größe von 5 m², welche nicht als Terrassen genutzt werden (in WA 1a), sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für Dachaufbauten/-einschnitte. Die Flächen sind mit einer min. 10 cm starken Substratschicht zu überdecken. Solaranlagen auf Flachdächern müssen so aufgeständert werden, sodass die natürliche Funktion der Dachbegrünung nicht eingeschränkt wird.
- Niederschlagswasser von Dachflächen/ Zisternen (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen 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-/ Kennmittgabeverfahrens nachzuweisen, z.B. in Form einer Retentionszisterne. Der Abfluss muss an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dachbegrünung kann auf das benötigte Retentionsvolumen angerechnet werden. Werden Zisternen zur Speicherung von Brauchwasser genutzt, so ist das Volumen zusätzlich zum erforderlichen Rückhaltevolumen herzustellen.
- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die gem. Planeintrag festgesetzte Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**  
10.1 Anpflanzen von Einzelbäumen  
An den gem. Planeintrag festgesetzten Standorten sind Einzelbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Laubbäume gem. Pflanzliste (s. Hinweis Nr. III, 1.) zu verwenden. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse etc.) bis max. 2,0 m abgewichen werden.  
10.2 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.  
Für Baum- und Strauchpflanzungen dürfen ausschließlich Arten der Pflanzliste (s. Hinweis Nr. III, 1.) verwendet werden.  
10.3 Fläche für die Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
Die innerhalb der festgesetzten Fläche bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang artengleich oder durch Arten der Pflanzliste (s. Hinweis Nr. III, 1.) zu ersetzen.
- Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" unterirdische Stützbawerke, Randeinfassungen und Betonsockel sowie Abgraben und Böschungen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Straßenbeleuchtung und Schilder sind bis 50 cm ins Grundstück hinein zu dulden.
- Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Die Höhenlage der Gebäude ist gem. Planeintrag als Erdgeschossfußbodenhöhe EFH in Metern über NHN festgesetzt. Als EFH gilt jeweils die Oberkante Fertigfußboden. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind -0,25/+0,50 m zulässig.

**II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW**

- Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
1.1 Dachform und Dachneigung  
Die Dachform und Dachneigung sind gemäß Nutzungsschablone für die Hauptgebäude festgesetzt. Die Dächer und Dachaufbauten von Doppel- und Reihenhäusern sind einheitlich zu gestalten (Dachform, Dachneigung und -deckung).  
Der First ist mittig anzuordnen. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Neigung aufweisen. Gegeneinander versetzte Dachflächen sind nicht zulässig. Garagen und Carports sind mit flach geneigten Dach bis 10° zu errichten (s. Festsetzung Nr. I, 8.2).  
Für untergeordnete Gebäudeteile sowie raumwirksame Nebenanlagen (s. Bauvorschrift Nr. II, 4.) sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Dacheindeckung**  
Satteldächer sind nur mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbönen 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.
- Dachüberstand**  
Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 1,0 m und am Ortsgang bis max. 0,5 m zulässig, gemessen senkrecht zu jeweiligen Gebäudeaußenwand.
- Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit Neigungen >30° und nur in Form von Schlepp- und Flachdachaufbauten sowie Zwerchgiebeln zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.  
Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen die gleiche Größe (Höhe und Breite) und Form aufweisen.  
Schleppgauben dürfen in der Summe maximal 75 % der Gebäudeseite (Gebäuelänge, nicht Trauflänge) einnehmen, Flachdachgauben maximal 50 %. Werden mehrere Flachdachgauben angeordnet, sind die einzelnen Gauben nur bis zu einer Breite von max. 2,5 m zulässig. Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden.  
Der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindpunkt der Gaube in die Dachhaut muss mindestens 0,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut).  
Der Abstand zwischen dem untersten Einbindpunkt der Gaube und der Traufe des Hauptdachs (Abschluss Dachhaut) muss mindestens 0,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut, ohne Regentinne). Gauben müssen zu den Ortsgängen (seitlicher Dachabschluss) mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten. Zweireihige, übereinanderliegende Gauben (-bänder) sind nicht zulässig.
- Zwerchgiebel und Zwerchhaus**  
Zwerchhäuser sind nicht zulässig. Es ist nur ein Zwerchgiebel (tritt im Gegensatz zum Zwerchhaus in der Draufsicht gegenüber der Fassade nicht hervor) je Gebäudeseite zulässig. Er darf nur mit Satteldach errichtet werden und die Breite von 5,0 m nicht überschreiten. Zwerchgiebel müssen zu den Ortsgängen (seitlicher Dachabschluss) einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten. Der Abstand zwischen First des Zwerchgiebels und dem des Hauptdachs muss mindestens 1,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut).
- Solaranlagen**  
Solaranlagen sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie entweder in die Dachfläche integriert (Indachanlage) oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel zur Dachfläche als Aufsatzanlage) angebracht werden. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dachhaut darf maximal 0,3 m betragen.  
Bei Satteldächern müssen Solaranlagen einen Abstand von mind. 0,3 m zum First und mind. 0,3 m am Ortgang einhalten.  
Werden Solaranlagen auf Flachdächern angebracht, so müssen diese um mind. 0,5 m von der nächstgelegenen Außenwand (Außenkante) zurücktreten. Solaranlagen dürfen auf dem Dach in ihrer Höhe die Oberkante Attika 0,5 m max. 1,0 m überschreiten. Sie müssen so aufgeständert werden, sodass die natürliche Funktion der Dachbegrünung nicht eingeschränkt wird.
- Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
 Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putz-, Holzfassaden (Holzverschalungen und -lattungen) oder einer Kombination aus beiden anzulegen. Fassadengrünungen sind zulässig. Leuchtende und grelle/ leuchtkräftige Farben sowie lichtreflektierende Materialien sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig (Ausnahme: Glas und Solaranlagen). Bei der Farbgestaltung von Putzfassaden sind helle und abgetönte/pastellige Farben zu verwenden. Die Farben sind mit einem Hellbezugswert (HBW, Verhältnis zwischen Schwarzpunkt = 0 und Weißpunkt = 100) von 70-95 zu wählen.

- Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtlänge von max. 1,0 m\* und nur bis zur Höhe der Unterkante Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Selbstbestellende Anlagen sind nicht zulässig.
- Gestaltung von raumbildenden Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)**  
Raumbildende Nebenanlagen (Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen) können in Allgemeinen Wohngebieten WA 1a und WA 2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zugelassen werden, wenn sie eine Größe von 30 m³ Volumen in der Summe nicht überschreiten. Raumbildende Anlagen müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zum Straßenrand einhalten. Die Errichtung dieser Anlagen ist innerhalb der festgesetzten Fläche "St" im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" dürfen nur in Form von Hecken errichtet werden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Schein zypressen, Blauflechten, Thuja) ist nicht zulässig. Eine Kombination mit offenen Zäunen ist zulässig, wenn der Zaun die Höhe von 1,2 m nicht überschreitet und hinter der Hecke (von der Verkehrsfläche abgewandt) errichtet wird. Grenzen private Einfriedigungen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche, ist zwischen Einfriedung und Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht o.ä. sind nicht zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksflächen sind Einfriedigungen in Form von Hecken, offenen Zäunen oder als Kombination aus Hecken mit offenen Zäunen zulässig. Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht o.ä. sind nicht zulässig. Zäune dürfen die Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m errichtet werden. Größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen (Steigungsverhältnis max. 1:1,5 Höhe/Breite) oder weitere Stützmauern zu terrassieren. Werden mehrere Stützmauern zur Terrassierung errichtet, muss der Abstand zwischen den Stützmauern von Vorderkante zu Vorderkante mind. 0,8 m betragen. Weitere Stützmauern dürfen die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Grenzen Stützmauern direkt an öffentliche Straßenverkehrsflächen, ist zwischen Stützmauer und Fahrbahn ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Dies gilt nicht für die Stützmauer entlang der südlichen Gebietsgrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.

**III. Hinweise**

- Pflanzliste**  
**Laubbäume**  
*Acer campestre* Feldahorn  
*Acer platanoides* Spitzahorn  
*Acer pseudoplatanus* Bergahorn  
*Fagus sylvatica* Rotbuche  
*Quercus robur* Stiel-Eiche  
*Quercus petraea* Trauben-Eiche  
*Tilia cordata* Winterlinde  
*Tilia platyphyllos* Sommerlinde  
*Betula pendula* Hänge-Birke  
*Carpinus betulus* Hainbuche  
**Obstbäume und Strauchgehölze**  
*Malus domestica* Kulturapfel  
*Malus sylvestris* Wildapfel  
*Mesopilus germanica* Echte Mispel  
*Prunus domestica* Pflaume  
*Prunus cerasus* Sauerkirsche  
*Pyrus communis* Kulturbirne  
*Pyrus pyrastir* Wildbirne  
*Sorbus torminalis* Elsbeere  
*Sorbus domestica* Speierling  
*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel  
*Corylus avellana* Gewöhnliche Hasel  
*Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn  
*Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn  
*Euonymus europaeus* Gewöhnl. Pfaffenhütchen  
*Ligustrum vulgare* Gemeinliche Liguster  
*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche  
*Prunus avium* Vogel-Kirsche  
*Prunus spinosa* Schlehe  
*Rhamnus cathartica* Echter Kreuzdorn  
*Rosa canina* Echte Hunds-Rose  
*Rosa rubiginosa* Wein-Rose  
*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder  
*Sambucus racemosa* Trauben-Holunder  
*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball  
*Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball
- Artenschutz**  
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 sowie ggf. § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.  
Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine "Habitatpotenzialanalyse" durch ein Fachbüro erstellt. Die folgenden Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintrittens von Verbotstatbeständen sowie zur Minderung von negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu ergreifen (werden ggf. noch ergänzt):  
**Vermeidungsmaßnahme V 1**  
Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weiteres Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist.  
**Vermeidungsmaßnahme V 2**  
Die Baufeldräumung (Abschub von Oberboden) muss außerhalb der Brutzeit erfolgen (zwischen 1. Oktober und Ende Februar).  
**Vermeidungsmaßnahme V 3**  
Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugende Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad eingesetzt werden. Bei Fenstern, die 5 m² übersteigen, sind weitere Maßnahmen nötig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben. Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.  
**Baugrund, Geotechnik**  
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die bei der Bebauung anfallenden Aushub-mustern sollen vor Ort verwertet werden (z.B. Erdmassenausgleich auf dem Grundstück). Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKrEiWiG) wird verwiesen.  
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntnissen, 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.  
**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.  
**Archäologische Funde und Befunde**  
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) und Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.  
**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.  
**Niederschlagswasserbeseitigung**  
Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf Grunddächern und in Retentionszisternen zurückgehalten und zusammen mit dem Niederschlagswasser der sonstigen Versieglungsflächen über einen Regenwasserkanal in den Regenwasser-Hauptkanal der Bismarckstraße geleitet. Die private Nutzung des Niederschlagswassers (Brauchwasser) durch den Einbau von Zisternen wird empfohlen. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Abs. 2 Nr. 2 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sind zu beachten.  
Bei Stellplätzen, Wegen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächen, die direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen, muss durch Aufkantung sicher gestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßenbahn zulleiten kann.
- Niederschlagswasserbeseitigung**  
Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf Grunddächern und in Retentionszisternen zurückgehalten und zusammen mit dem Niederschlagswasser der sonstigen Versieglungsflächen über einen Regenwasserkanal in den Regenwasser-Hauptkanal der Bismarckstraße geleitet. Die private Nutzung des Niederschlagswassers (Brauchwasser) durch den Einbau von Zisternen wird empfohlen. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Abs. 2 Nr. 2 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sind zu beachten.  
Bei Stellplätzen, Wegen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächen, die direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen, muss durch Aufkantung sicher gestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßenbahn zulleiten kann.

IV. Rechtsgrundlagen			
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)			
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)			
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - 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)			
Landesbauregulation für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)			
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen/ Vorschriften werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Bismarckstraße" aufgehoben.			
Planmaßstab: 1:500 im Original			
<b>Verfahrensvermerke</b>			
Aufstellungsbeschluss § 13a BauGB	- § 2 (1) BauGB	am	08.12.2020
Bekanntmachung			
Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung	- § 3 (2) BauGB	am	
Bekanntmachung	- § 3 (2) BauGB	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit	- § 3 (2) BauGB	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstigen ToB mit E-Mail vom .....	- § 4 (2) BauGB	vom	bis
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am	
Ausfertigung			
Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung inkl. Anlagen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.			
In Kraft treten mit Bekanntmachung im Amtsblatt	- § 10 (3) BauGB	am	
Gemeinde Hochdorf, .....			Gerhard Kutler, Bürgermeister



Gemeinde Hochdorf  
Landkreis Esslingen

**Bebauungsplan gem. § 13a BauGB "Bismarckstraße"**

Entwurf  
02.10.2023

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