



Planzeichenerklärung		
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
WA	Allgemeine Wohngebiete WA 1-4	§ 4 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl (GRZ) gem. Nutzungsschablone	§ 19 BauNVO
III/III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (III), als Mindest- und Höchstmaß (II-III) oder als zwingendes Maß (III) gem. Planeintrag	
GH	Gebäudehöhe GH in Metern bezogen auf die Bezugshöhe BZH (unterer Bezugspunkt) gem. Planeintrag GH max. 13,0 Festsetzung der GH als Höchstmaß GH 12,0 - 13,0 Festsetzung der GH als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 3 BauGB
BZH	Bezugshöhe BZH in Metern UNN, Eingangsfußbodenhöhe EFH Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe GH	§ 9 Abs. 3 BauGB
BZH 306,0	Festsetzung der BZH als Eingangsfußbodenhöhe Abweichen bis max. (wird zum BPlan-Entwurf ergänzt) zulässig.	
FD	Dachform: Flachdach FD (mit Extensivbegrünung)	
Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche		
o	Offene Bauweise gem. Planeintrag	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a1/a2/E	Abweichende Bauweise a1/a2 gem. Planeintrag, E= nur Einzeilhäuser zulässig, s. Festsetzung Nr. 3	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
Zahl der Wohnungen		
2 Wo	Nur 2 Wohnungen je Wohngebäude/ Hauseinheit zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Verkehrsflächen		
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche	
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Vorübergehende Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Ein- und Ausfahrtsbereiche für private Tiefgaragen	
	Verkehrsgrünfläche	

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser		
	Öffentliche naturnahe Regenrückhaltebecken RRB	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB s. Festsetzung Nr. 9 und 12.3
Vorkehrungen zum Schutz vor schädli. Umweltwirkungen		
1	Nummer des Baufelds (hier Nr. 1), in dem eine lärmabschirmende Riegelbebauung herzustellen ist, s. Festsetzung Nr. 11.1	
	Lärmzugewandte Gebäudefassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können, s. Festsetzung Nr. 11.2	
	Flächen zur Errichtung von Schallschutzwänden im Erdgeschoss, mind. 2,5 m hoch und mind. 5,0 m lang, s. Festsetzung Nr. 11.3	
PS	Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm in allen Allgemeinen Wohngebieten, s. Festsetzung Nr. 11.4	
Anpflanzungen von Einzelbäumen und Sträuchern		
	Anpflanzung eines großkronigen Einzelbaums gemäß Pflanzliste 3 (Winterlinde) auf privaten Flächen, s. Festsetzung Nr. 12.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzung eines großkronigen Einzelbaums gemäß Pflanzliste 1 s. Festsetzung Nr. 12.1	
	Anlage einer 2-maligen blumenreichen Wiese s. Festsetzung Nr. 12.3	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
St/Ca/Ca	Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) und/oder Carports (Ca)	§ 12 BauNVO
	Abgrenzung von Teilgebieten innerhalb der festgesetzten Baugebiete	
	L = Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Informationen ohne Festsetzungscharakter		
+296.92	geplante Oberkante der Fahrbahn (zur Information)	
	Grundstücksgrenzen (Vorschlag)	
+ 7.60	Vermahlung in Meter	
Nutzungsschablone (Festsetzungen gem. Planeintrag)		
	Art der baulichen Nutzung	GRZ
	Bauweise	Dachform
	Passive Schallschutzmaßnahmen	

Textteil zum Bebauungsplan "Obeswiesen"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß Planeintrag festgesetzt: Allgemeine Wohngebiete WA 1-4 (§ 4 BauNVO)

Wohnnutzungen sind erst zulässig, wenn die Riegelbebauungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 gemäß Festsetzung Nr. 11.1 hergestellt sind (mind. Fertigstellung Rohbau, § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und damit in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Maß von maximal 0,6 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse, § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse ist gem. Planeintrag als Mindest- und Höchstmaß, als zwingendes Maß oder nur als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe GH, § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO
Die Höhe baulicher Anlagen ist über die Gebäudehöhe GH als Mindest- und Höchstmaß oder nur als Höchstmaß in Metern festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Obere Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika bzw. höchster oberer Abschluss der Außenwand). Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die gemäß Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe BZH (s. Festsetzung Nr. 13.1).

Die Gebäudehöhe GH darf durch untergeordnete Bauteile wie Absturzsicherungen, Solaranlagen, technische Aufbauten oder Ähnliches um ein Maß von max. 1,5 m überschritten werden. Untergeordnete Bauteile müssen mind. um 1,5 m von der nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten (s. auch Örtliche Bauvorschrift Nr. 1.3).

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

Die Bauweise ist gem. Planeintrag festgesetzt.
o = offene Bauweise, a1/a2 = abweichende Bauweise gemäß Nr. 3.1 und 3.2
E = nur Einzeilhäuser

3.1 Abweichende Bauweise a1: Die Gebäude/ Hausformen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Hauptgebäude/ Hausformen darf maximal 25 m betragen.

3.2 Abweichende Bauweise a2: Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzeilhäuser zu errichten. Die Länge der Hauptgebäude darf maximal 32 m betragen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Planeintrag als Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt. Sie gelten nur oberirdisch.

Eine Überschreitung der Baugrenzen (oberirdisch) durch Terrassen ist in allen Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Zur Überschreitung der Baugrenzen gilt § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Wintergärten bzw. Vorbauten nur bis zu einem Maß von max. 1,0 m Tiefe und nur bis zu einer Gesamtlänge von 50 % der jeweiligen Fassadenseite zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

5. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Entgegen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 5 Abs. 7 LBO) darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 die seitlichen Abstandsflächen zwischen Gebäuden innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche auf ein Maß von bis zu 2,5 m reduziert werden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 sind Stellplätze (St), Garagen (Ga) und/ oder Carports (Ca) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Herstellung der dazugehörigen Zufahrten ist auch in den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Stellplätze auch unterirdisch (außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen) in Form von Tiefgaragen zulässig.

6.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser, (Geräte-) Schuppen, Kleintierhaltung
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Gartenhäuser, Gewächshäuser, (Geräte-) Schuppen, Anlagen der Kleintierhaltung und vergleichbar raumbildende Nebenanlagen zur Unterhaltung und Nutzung der Gartenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn es sich um max. zwei bauliche Anlagen bis zu 25 m³ Gesamtvolumen handelt.

6.3 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Stützmauern zum Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der Grundstücksgrenzen dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m errichtet werden. Größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu terrassieren. Zwischen Stützmauer und öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

7. Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
Die Zu- und Abfahrt von öffentlichen Verkehrsflächen zu privaten Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 ist nur innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichen zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In Wohngebäuden am Obeswiesenweg (überbaubare Grundstücksflächen mit Kennzeichnung 2 Wo gem. Planeintrag) wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude/ Hauseinheit auf maximal 2 begrenzt.

9. Fläche und Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Regenrückhaltebecken RRB und Retentionsmulden
Innerhalb der gem. Planeintrag festgesetzten Flächen sind öffentliche naturnahe Regenrückhaltebecken und Retentionsmulden (s. Festsetzung Nr. 12.3) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen. Die Flächen sind mit einer mind. 15 cm starken Substratschicht zu überdecken.
Dachbegrünungen mit vollflächiger Retentionswirkung in Kombination mit Solaranlagen sind zulässig. Ausnahmeweise können Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zugulassen werden, wenn sie den Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Terrassen sind auf den Dächern der obersten Geschosse (auch Nicht-Vollgeschossen) nicht zulässig.

10.2 Wasser durchlässige Oberflächen
Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für öffentliche Regenrückhaltebecken RRB, öffentliche Grünflächen (s. Festsetzungen Nr. 9) und Flächen für die Anlage von blumenreichen Wiesen sind als 2-malige Fettwiesen (blumenreich mit autochthonem Saatgut, mit Abräumen des Mahguts, keine Mulchung) mit Hochstaudeinfuren (mind. 30% der Flächen) anzulegen. Je angefangene 300 m² festgesetzte Fläche ist 1 Laubbäum gepflanzt. 1, 2 und 3 (s. Hinweis Nr. 1.1-1.3) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume gemäß Festsetzung Nr. 12.1 können angerechnet werden.

11. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Riegelbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4
Aus Gründen des Schallschutzes sind die folgenden Riegelbebauungen zu errichten, damit Wohnnutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind (s. Festsetzung Nr. 1.)

Innerhalb des Baufelds Nr. 1 in WA 2 ist eine durchgehende Gebäudezeile im Sinne einer Riegelbebauung in einer Länge von mind. 25,0 m entlang oder parallel zur nördlichen Baugrenze zu errichten.

Innerhalb der Baufelder Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 sind jeweils eine durchgehende Gebäudezeile im Sinne einer Riegelbebauung in einer Länge von mind. 20,0 m gemessen ab der festgesetzten südlichen Baulinie zu errichten.

Innerhalb des Baufelds Nr. 5 ist eine durchgehende Gebäudezeile im Sinne einer Riegelbebauung in einer Länge von mind. 30,0 m gemessen ab der festgesetzten südlichen Baulinie zu errichten.

Die Errichtung der Riegelbebauung als Maßnahme gegen Lärm ist nicht erforderlich soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird und dieser gutachterlich nachgewiesen wird. Grundlage der Festsetzung ist die Schallimmissionsprognose (Nr. 6186) der BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 28.10.2020.

11.2 Schallschutzmaßnahmen an Fassaden gegen Gewerbelärm in WA 2 und WA 4
An den gemäß Planeintrag festgesetzten lärmzugewandten Fassadenabschnitten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder Nr. 1-6) dürfen schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schlaf- und Aufenthaltsräume) nur angeordnet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass keine Immissionsorte entstehen. Dazu gehören, sofern schallschlecht nicht anders lösbar, auch die folgenden Maßnahmen:

1. Orientierung/ Grundrissoptimierung
Schutzbedürftige Räume sind zwingend zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren/ anordnen, beziehungsweise dürfen nicht entlang der festgesetzten lärmzugewandten Fassadenabschnitte angeordnet werden.

2. Festverglasung, Verzicht auf offene Fenster
Werden schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Seite orientiert, ist durch Verzicht auf offene Fenster oder durch Fenster mit Festverglasung sicherzustellen, dass keine Immissionsorte entstehen.

3. Vorsatzkonstruktionen
Werden schutzbedürftige Räume mit offenen Fenstern entlang der festgesetzten lärmzugewandten Fassadenabschnitte angeordnet, ist durch Vorsatzkonstruktionen wie Pallscheiben oder geschlossene Vorbauten (Laubengang, Loggia, Wintergarten) sicherzustellen, dass keine Immissionsorte entstehen.

4. Lärmabschirmwand im Staffelgeschoss des Gebäudes in Baufeld 5
Im obersten Geschoss (Staffelgeschoss) des südlichen Gebäudes in Baufeld 5 dürfen schutzbedürftige Räume mit offenen Fenstern zur westlichen lärmabgewandten Seite angeordnet werden, wenn diese durch ein stockwerkshohe (Glas-) Schallschutzwand in seitlicher Verlängerung der Südfassade nach Westen geschützt werden. Sie muss direkt mit der Gebäudefassade (geschlossenen) verbunden sein und eine Mindestlänge von 3,0 m aufweisen. Es werden keine Anforderungen an die Schallsorption der Schallschutzwand gestellt, Glasteile sind möglich.

Ausnahmen: Von den Festsetzungen zum Schallschutz können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird und dieser gutachterlich nachgewiesen wird. Grundlage der Festsetzung ist die Schallimmissionsprognose (Nr. 6186) der BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 28.10.2020.

11.3 Schallschutzwände gegen Gewerbelärm in WA 4 (Festsetzung i.V.m. § 23 BauNVO)
An den südlichen Gebäuden in Baufeld 3 und Baufeld 4 ist jeweils im Erdgeschoss eine mind. 2,5 m hohe und mind. 5,0 m lange Schallschutzwand in seitlicher Verlängerung der Südfassade nach Osten zu errichten. Sie muss direkt mit der Gebäudefassade (geschlossenen) verbunden sein. Es werden keine Anforderungen an die Schallsorption der Schallschutzwand gestellt.

An dem südlichen Gebäude in Baufeld 5 ist im Erdgeschoss eine mind. 2,5 m hohe und mind. 5,0 m lange Schallschutzwand in seitlicher Verlängerung der Südfassade nach Westen zu errichten. Sie muss direkt mit der Gebäudefassade (geschlossenen) verbunden sein. Es werden keine Anforderungen an die Schallsorption der Schallschutzwand gestellt.

Ausnahmen: Von den Festsetzungen zum Schallschutz können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird und dieser gutachterlich nachgewiesen wird. Grundlage der Festsetzung ist die Schallimmissionsprognose (Nr. 6186) der BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 28.10.2020.

11.4 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 sind die Außenbauteile (Fenster, Außenwände, Dachflächen u.a.) von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 entsprechend den in den Abbildungen 1 und 2 dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 4109-1 (2016-07) für die entsprechende Raumart auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis nach DIN 4109 über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm zu führen: ab LPB III bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschempegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Bei Betten- und Schlafräumen sind dann entsprechende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche in den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen) als in den Abbildungen 1 und 2 dargestellt, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Grundlage der Festsetzung ist die Schallimmissionsprognose (Nr. 6186) der BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 28.10.2020.

Abbildung 1: Lärmpegelbereiche Tag (2.0G)

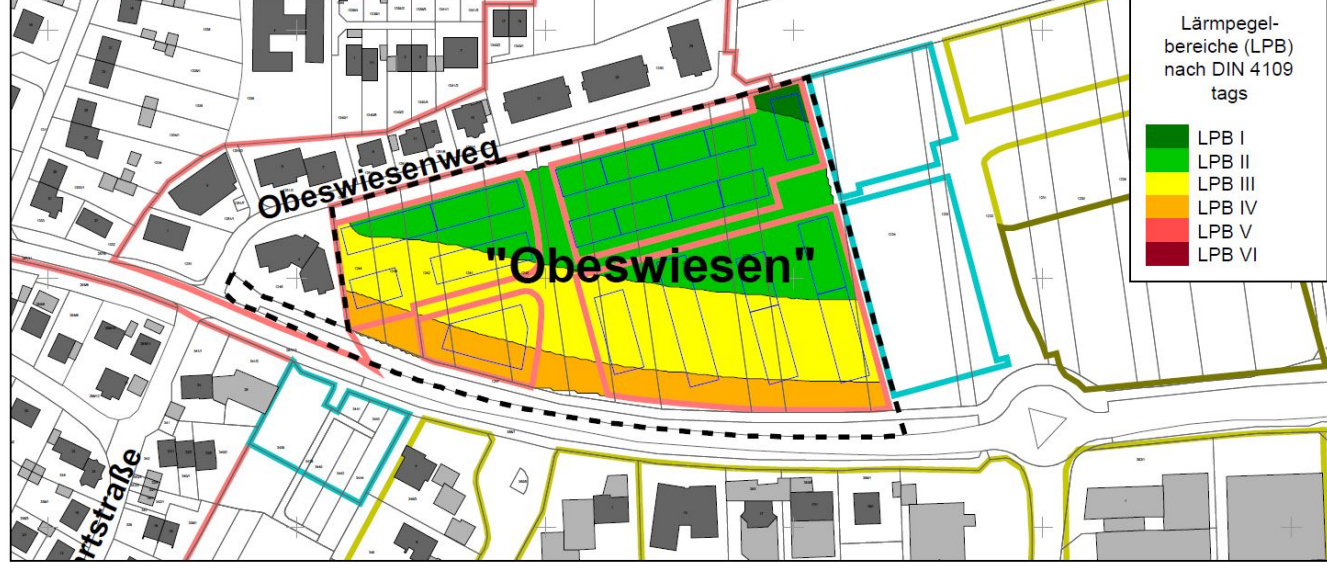
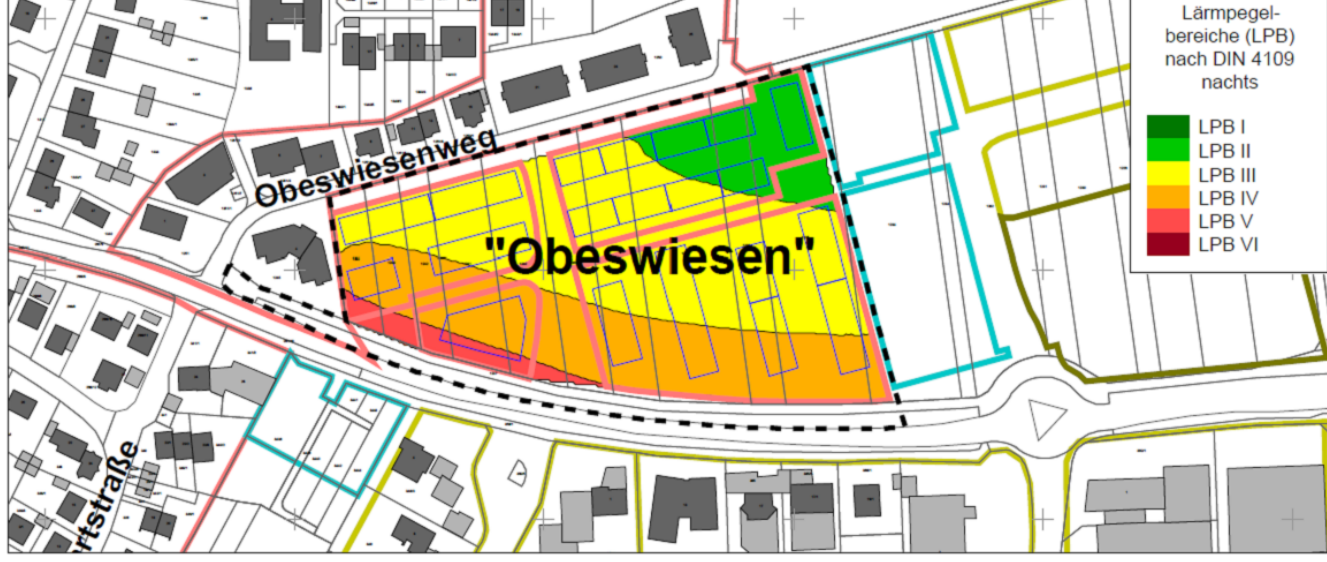


Abbildung 2: Lärmpegelbereiche Nacht (2.0G)



12. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
12.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen (Straßenbäume und Gebietsbegrünung)
An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 oder Pflanzliste 3 (siehe Hinweis Nr. 1.1 und 1.3) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) bis max. 1,5 m abgewichen werden.

12.2 Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laub- oder Obstbaum, wie z.B. in Pflanzliste 1 und 2 (s. Hinweis Nr. 1.1 und 1.2) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume gemäß Festsetzung Nr. 12.1 sowie Bestandsbäume können angerechnet werden.

12.3 Anlage von naturnahen Retentionsflächen und blumenreichen Wiesen
Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für öffentliche Regenrückhaltebecken RRB, öffentliche Grünflächen (s. Festsetzungen Nr. 9) und Flächen für die Anlage von blumenreichen Wiesen sind als 2-malige Fettwiesen (blumenreich mit autochthonem Saatgut, mit Abräumen des Mahguts, keine Mulchung) mit Hochstaudeinfuren (mind. 30% der Flächen) anzulegen. Je angefangene 300 m² festgesetzte Fläche ist 1 Laubbäum gepflanzt. 1, 2 und 3 (s. Hinweis Nr. 1.1-1.3) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume gemäß Festsetzung Nr. 12.1 können angerechnet werden.

12.4 Flächenhafte Pflanzgebiete für nicht überbaute/ unterbaute Flächen und Tiefgaragendecken
Die nicht über- oder unterbauten Grundstücksbereiche außerhalb von Wegen, Terrassen etc. sind flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommen werden. Die nicht für Erschließungszwecke und Terrassen in Anspruch genommene und nicht überbaute Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,5 m starken Erdbedeckung aus vegetationsgeeignetem Substrat auszufüllen und gärtnerisch anzulegen. Die über das natürliche Gelände herausragenden Außenwände der Tiefgaragen sind mit Böschungen und Anpflanzungen mit einer maximalen Böschungseignung von 1:1 bis zur Oberkante der Tiefgaragendecke (inkl. Erdbedeckung) zu verdecken.

13. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
13.1 Bezugshöhe BZH
Die unteren Bezugspunkte zur Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe GH sowie für die Eingangsfußbodenhöhe EFH sind gem. Planeintrag als Bezugshöhen BZH in Metern über Normalnull festgesetzt.

13.2 Eingangsfußbodenhöhe EFH
Die Eingangsfußbodenhöhe EFH (OK Rohbau) für das Erdgeschoss ist gemäß Planeintrag als Bezugshöhe BZH (s. Festsetzung Nr. 13.1) festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten BZH zur Festlegung der Eingangsfußbodenhöhe sind bis max. 5 cm (wird zum BPlan-Entwurf festgelegt) zulässig. Dies gilt nicht für die Berechnung der Gebäudehöhe GH (s. Festsetzung Nr. 2.3 und 13.1).

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die Dachform- und -neigung, Dachbedeckung
Die Dachform ist gemäß Planeintrag als Flachdach (FD) festgesetzt. Gebäude sind mit Flachdach oder flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis max. 5° zu errichten. Die Dächer der Gebäude sind nur als extensiv begrünt (Gründach) anzulegen (s. Festsetzung Nr. 9.1). Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Die Dächer von Doppel- und Reihenhäusern sind in ihrer Dachgestaltung (Höhe Attika, Dachneigung, Dachaufbauten) einheitlich zu gestalten.

1.2 Fassadengestaltung
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Fassaden der Hauptbaukörper mit blendfreien Materialien als Verbundmauerwerk in gedeckten Farben in beige, braun und grau/ anthrazit oder als Holzfassaden in naturbelassener Farbgebung auszuführen. Dies gilt nicht für Balkone sowie Wintergärten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 dürfen darüber hinaus Fassaden von Hauptgebäuden als Putzfassaden ausgeführt werden. Bei Flachdächern müssen Fassadenelemente können mit anderen Materialien (z.B. Holz, Mauerziegel) abgesetzt werden. Fassaden von Doppel- und Reihenhäusern sind in ihrer Gestaltung (Material, Farbgebung) einheitlich zu gestalten.

Leuchtende und grelle Farben, reflektierende Materialien (auch Metalleindeckungen) sind in allen Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glas und Solaranlagen. Fassadenbegrünungen (z.B. mit Rank- und Kletterpflanzen) sind zulässig.

1.3 Solaranlagen
Solaranlagen sind auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern nur als aufgeständerte Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung zulässig. Bei Flachdächern müssen Solaranlagen um mindestens 1,5 m von der nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und dürfen in ihrer Höhe die Oberkante Attika um ein Maß von maximal 1,5 m überschreiten (s. Festsetzung Nr. 2.3).

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht über Traufhöhe oder Attika der jeweiligen Fassadenseite angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Flächen 9 m² überschreiten (Größtflächenwerbung), sind unzulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Hecken in Kombination mit Zäunen als offene Einfriedung zulässig. Zäune sind nur bis einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sockel- und Stützmauern dürfen nur als Einfriedung in Kombination mit Hecken und Hecken mit Zäunen verwendet werden, wenn sie dem Abfangen des Geländes sowie der Herstellung des Straßenkörpers dienen.

Für die Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung von Korymbus, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.

Zwischen Einfriedung und öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

3.2 Unbebaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommen werden. Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (z.B. Schottergärten) sind nicht zulässig.

III. Hinweise

- Pflanzlisten**
1.1 Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume zur Gebietsbegrünung
Acer campestre Feldahorn
Quercus robur Stieleiche
Acer platanoides Spitzahorn
Tilia cordata Winterlinde
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Fagus sylvatica Rotbuche
alternativ Obstbaum-Hochstämme (alte Sorten)
1.2 Pflanzliste 2 - Mittelskronige Bäume zur Gebietsbegrünung
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Prunus avium Vogel-Kirsche
1.3 Pflanzliste 3 - Straßenbäume auf privaten Flächen
Tilia cordata Winterlinde - stadtklimaunverträgliche Sorte „greenspire“
1.4 Pflanzliste 4 - Sträucher für Gehölzpflanzungen
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Gew. Hasel
Crataegus laevigata Zweiggriff, Weißdorn
Crataegus monogyna Enggriff, Weißdorn
Euonymus europaeus Gew. Pfaffenhuftchen
Ligustrum vulgare Gew. Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rosa canina Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum lantana Voller Schneeball
Viburnum opulus Gew. Schneeball

2. **Artenschutz**
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

3. **Niederschlagswasserbeseitigung, Entwässerung**
Für anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist bei Gebäuden eine Versickerung innerhalb des Grundstücks wegen der darauf zu geringen Wasserdurchlässigkeit und der Grundwasserhältnisse nicht möglich.
Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den Schutzwasserkanal dem MW-Kanal zugeleitet. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf Gründächern zurückgehalten und über Regenrückhaltebecken verzögert abgeleitet.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich wird der Einsatz von Zisternen mit Nutzvolumen für anfallendes Brauchwasser empfohlen. Die entsprechenden Verordnungen sind zu berücksichtigen (Trinkwasserverordnung etc.). Die Zisternen sind gegen Auftrieb zu sichern.

4. **Altlasten und Boden**
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) zu informieren.

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

6. **Geotechnik**
Zur Baugrunderkundung wurden dreizehn Kleinbohrungen und eine Kernbohrung abgeteuft, bodenmechanische und chemische Laboruntersuchungen durchgeführt. Den Erkundungsergebnissen zufolge liegt zunächst bis zu 40 cm mächtiger humoser Oberboden vor, der darunterstehenden Untergrund bedeckt (bis zu den Bohrendiefen) aus Decklehm, Verwitterungston, anfangs stark verwittert, dann festen Ton- und Kalksteinen des Schwarzen Jura.

Es wird auf den geotechnischen Bericht (Gutachten 2-18-052-01-ho) des Büros BWU, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Baugrunduntersuchungen aus Kirchheim u. Teck (Stand 05.04.2019) verwiesen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnis, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. **Grundwasser**
Im Plangebiet ist in Teilbereich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Je nach Witterungs- und Grundwasserverhältnissen vor und während der Bauausführung kann es zu Grundwasserzuleitungen in Gräben und Baugruben und der Erfordernis einer bauzeitlichen Wasserhaltung kommen, die in Form einer offenen Wasserhaltung möglich sein wird.