Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeine Wohngebiete WA 1- WA 4 (§ 4 BauNVO) gem. Nutzungsschablone
- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. Nutzungsschablone — § 19 BauNVO
- III / III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (III) oder als zwingendes Maß (III) gem. Planeintrag — § 20 BauNVO
- GH — Gebäudehöhe GH in Metern bezogen auf die Bezugshöhe BZH (unterer Bezugspunkt) gem. Planeintrag — § 18 BauNVO
  GH 9,2 — Festsetzung der GH als Höchstmaß
  GH 9,2 - 12,5 — Festsetzung der GH als Mindest- und Höchstmaß
- BZH — Bezugshöhe BZH in Metern üNN gem. Planeintrag — § 9 Abs. 3 BauGB
  BZH = Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe GH
  BZH = Eingangsfußbodenhöhe EFH (OK Rohbau)
  Abweichungen max. + 0,25 m (WA 1, WA3)
  max. ±0,25 m (WA 2, WA4)
  sind zulässig, s. Festsetzung Nr. 16.2
- FD — Dachform: Flachdach FD, Neigung 0°-5° (mit Extensivbegrünung) gem. Nutzungsschablone

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o — Offene Bauweise gem. Nutzungsschablone — § 22 Abs. 2 BauNVO
- a1/ a2 — Abweichende Bauweise a1/ a2 gem. Nutzungsschablone s. Festsetzung Nr. 3 — § 22 Abs. 4 BauNVO
- E/ ED — E= nur Einzelhäuser zulässig gem. Nutzungsschablone; ED= nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. Nutzungsschablone
- H — H= zusätzlich zu Einzel- und Doppelhäusern sind auch Hausgruppen zulässig (gem. Planeintrag für das östliche Baufenster in WA 3)
- Baugrenze (oberirdisch ab dem Erdgeschoss) — § 23 Abs. 1 BauNVO
- Baugrenze für das 3. OG (Staffelgeschoss) in WA 2 und WA 4, Baufenster Nr. 3
- Baulinie (oberirdisch ab dem Erdgeschoss bis zum 2. OG) — § 23 Abs. 2 BauNVO

Zahl der Wohnungen — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 1 Wo — Max. zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäudeeinheit gem. Planeintrag hier: max. 1 Wohnung je Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte) zulässig

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg mit Bushaltestelle
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Vorübergehende Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereiche für private Tiefgaragen
- V — Verkehrsgrünfläche

Fläche für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Trafostation

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

- Öffentliche naturnahe Regenrückhaltebecken RRB, s. Festsetzung Nr. 10 und 14.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 1 — Nummer des Baufensters (hier Nr. 1) gem. Planeintrag, in dem eine lärmabschirmende Riegelbebauung herzustellen ist, s. Festsetzung Nr. 13.1
- Lärmzugewandte Gebäudefassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm erforderlich werden können, s. Festsetzung Nr. 13.2
- pS — Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm in WA 1, WA 2 und WA 4, s. Festsetzung Nr. 13.3

Anpflanzungen von Einzelbäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Anpflanzen eines großkronigen Einzelbaums gemäß Pflanzliste 3 (Winterlinde) auf privaten Flächen, s. Festsetzung Nr. 14.1
- Anpflanzen eines großkronigen Einzelbaums gemäß Pflanzliste 1 s. Festsetzung Nr. 14.1
- pfg1/pfg3 — Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern zur Gebietsein- und durchgrünung pfg1 und pfg 3, s. Festsetzung Nr. 14.4
- pfg2 — Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern zur Eingrünung gegenüber Parkierungsflächen pfg 2, s. Festsetzung Nr. 14.5

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB
- St/Ga/Ca — Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) und/oder Carports (Ca) — § 12 BauNVO
- TGa — Flächen für erdüberdeckte (Halb-) Tiefgaragen (TGa) — § 12 BauNVO
- L — L = Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung Teilgebiet WA 1.1: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur GRZ, s. Festsetzung Nr. 2.1

Informationen ohne Festsetzungscharakter

- +299.92 — geplante Oberkante der Fahrbahn (Stand: 13.08.2024)
- Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- 7,60 — Vermaßung in Meter
- Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109: siehe Festsetzung Nr. 13.3 zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (passive Schallschutzmaßnahmen Die Darstellung der Außenlärmpegel entspricht dem Plan Nr. 6186E-02c (Maßgebliche Außenlärmpegel Nachts 2.OG) der Schallimmissionsprognose mit Progonosejahr 2035 (Nr. 6186E, BS Ingenieure, 06.05.2024)
- geplante Böschungen/ Abgrabungen Erschließungsplanung und RRB (Stand: 13.08.2024)
- 303 — Höhenlinien (Bestand) mit Höhenangabe in Metern üNN

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 Nutzungsschablonen festgesetzt:
Allgemeine Wohngebiete WA 1- WA 4 (§ 4 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 4 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und damit in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 4 nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ist gemäß Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt. Ausnahmsweise können Terrassen und ihre Überdachungen (sofern sie Teil der Hauptanlage sind) bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt bleiben, wenn diese auf bzw. oberhalb eines Kellergeschosses bzw. einer erdüberdeckten (Halb-) Tiefgaragendecke errichtet werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (außer Teilgebiet WA 1.1), WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Maß von max. 0,6 überschritten werden. Im Teilgebiet WA 1.1 darf die GRZ durch die genannten Anlagen bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden, im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis zu einem Maß von 0,7.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist gem. Planeintrag als Höchstmaß oder als zwingendes Maß 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 für die Hauptgebäude festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die Differenz zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Oberer 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. 16.1).

Die Gebäudehöhe GH darf durch untergeordnete Bauteile wie Absturzsicherungen, technische Aufbauten oder Ähnliches um ein Maß von max. 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise ist gem. Nutzungsschablone festgesetzt.
o = offene Bauweise, a1/ a2 = abweichende Bauweise gemäß Nr. 3.1 und 3.2
E = nur Einzelhäuser, ED = nur Einzel- und Doppelhäuser (gem. Nutzungsschablonen)
H = Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen (gem. Planeintrag in WA 3)

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 Einzelhäuser zu errichten. Die Länge der Hauptgebäude darf maximal 32 m betragen. Die max. Gebäudelänge darf für Gebäude in Baufenster Nr. 5 überschritten werden, wenn eine vertikale Gliederung des Gebäudekörpers durch Rücksprünge der Außenwand (Ost- und Westfassade) erfolgt: Rücksprung der vorderen Außenwand von mind. 2,5 m Breite und 2,5 m Tiefe, mind. alle 20 m Außenwandlänge.

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 ab dem Erdgeschoss).
Die Baulinien in WA 4 gelten nur bis zum 2. Obergeschoss.
Für die Baufenster Nr. 1 in WA 2 und Nr. 4 in WA 4 (s. Planeintrag) sind zusätzlich Baugrenzen für das Staffelgeschoss (3. OG) gem. Planeintrag festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann zugelassen werden für
- Balkone, Loggien und Wintergärten: max. 1,0 m Tiefe und nur bis zu einer Gesamtlänge von 50 % der jeweiligen Fassadenseite (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO),
- für Terrassen und deren Überdachungen: max. 3,0 m Tiefe und max. 5,0 m Länge je Terrassenfläche (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO),
- für Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

§ 23 Abs. 5 BauNVO bleibt davon unberührt.

5. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Entgegen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 5 Abs. 7 LBO) dürfen 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. S. Örtliche Bauvorschrift Nr. 4.

6. Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauGB)
6.1 Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge St/ Ca/ Ga
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA 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 kann innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6.2 Erdüberdeckte (Halb-) Tiefgaragen TGa
Die Errichtung von Stellplätzen für Kfz ist auch unterirdisch in (Halb-) Tiefgaragen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig. Zufahrten zu diesen (inkl. Überdachungen) können außerhalb der festgesetzten Flächen für TGa und den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb der festgesetzten Flächen TGa sind auch Neben-, Abstell-, Wasch-, Technik-, Fahrrad-, Keller- und Müllräume sowie der Hausbewohnerschaft dienliche Nutzungen zulässig.
Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
Die Zu- und Abfahrt von öffentlichen Verkehrsflächen zu privaten (Halb-) Tiefgaragen ist nur innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Bereiche zulässig.

Erdüberdeckung von (Halb-) Tiefgaragendecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
Die nicht für Erschließungszwecke und Terrassen in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von (Halb-) Tiefgaragendecken sind mit einer mind. 0,6 m starken Erdüberdeckung aus vegetationsgeeignetem Substrat auszuführen und gärtnerisch anzulegen.
Die über das natürliche Gelände herausragenden Außenwände von (Halb-) Tiefgaragen sind mit Böschungen und Anpflanzungen mit einer Böschungsneigung von ≥ 1:1,5 (Höhe:Länge) bis zur Oberkante der Garagendecke (inkl. Erdüberdeckung) zu verdecken.

6.3 Raumbildende Nebenanlagen
Raumbildende Nebenanlagen (Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zugelassen werden, wenn es sich um max. zwei Nebenanlagen handelt und sie in der Summe eine Größe von 25 m³ Volumen (je Grundstück) nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die max. Größe 40 m³ betragen. Zur Gestaltung s. Örtliche Bauvorschrift Nr. 1.3.

6.4 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. 0,8 m errichtet werden. Größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu terrassieren. Zwischen Stützmauer und öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In Wohngebäuden entlang des Obeswiesenwegs (überbaubare Grundstücksflächen mit Planeintrag "1 Wo" oder "2 Wo") wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude/ Gebäudeeinheit gem. Planeintrag auf maximal 1 bzw. 2 Wohnungen begrenzt.

8. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ("Fußweg", "Fuß- und Radweg mit Bushaltestelle", "öffentliche Parkierungsfläche", "Vorübergehende Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen") sowie als "Verkehrsgrünflächen" gem. Planeintrag festgesetzt.
Innerhalb der Fläche "Fuß- und Radweg mit Haltestelle" sind alle Einrichtungen zulässig, die einer Bushaltestelle dienen.

9. Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Trafostation zulässig.

10. Fläche und Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Öffentliche Regenrückhaltebecken RRB
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind öffentliche naturnahe Regenrückhaltebecken (s. Festsetzung Nr. 14.3) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasser-Kanäle gesammelt, dann in den Rückhalteflächen gespeichert und von dort gedrosselt in das Kanalnetz und weiter in den Talbach abgeleitet.
Innerhalb der Fläche, die südlich an das WA 4 angrenzt, ist die Anlage von max. 2 Fußwegen (in Querrichtung) zulässig, um eine Anbindung der Grundstücke an den Fuß- und Radweg zu ermöglichen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
11.1 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0°- 5° sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen. Die Flächen sind mit einer mind. 12 cm starken Substratschicht zu überdecken. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu 10 m², Lichtkuppeln/Oberlichter sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mind. 40 l/m² im Gesamtaufbau und einen Abflussbeiwert von höchstens 0,2 aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).
Solaranlagen in Kombination mit Dachbegrünung sind aufgeständert auszuführen, sodass die Funktionsfähigkeit der Begrünung nicht beeinträchtigt wird und die Wasseraufnahmekapazität im Gesamtaufbau nicht unterschritten wird.
Terrassen sind auf den Dächern der obersten Geschosse (auch Nicht-Vollgeschossen) nicht zulässig.

11.2 Wasserdurchlässige Oberflächen
Öffentliche Parkstände sowie private Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.
Bei Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächen, die direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen, muss durch Aufkantung sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßenbereiche zufließen kann.

12. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gem. Planeintrag festgesetzten Flächen L sind jeweils mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Hochdorf zu belasten.

13. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grundlage der Festsetzungen ist die Schallimmissionsprognose (Nr. 6186E) der BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 05.06.2024 (Anlage zur Begründung).

13.1 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm in WA 1 und WA 3
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 dürfen Wohngebäude erst errichtet werden, wenn die Bebauung in den Wohngebieten WA 2 und WA 4 ("Riegelbebauung") mind. im Rohbau fertiggestellt ist (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Riegelbebauung:
Innerhalb des Baufensters Nr. 1 in WA 2 ist ein Gebäude im Sinne einer Riegelbebauung in einer Länge von mind. 28,0 m oder parallel zur nördlichen Baugrenze zu errichten. Innerhalb der Baufenster Nr. 2 bis Nr. 5 in WA 4 sind jeweils eine Gebäudezeile aus max. zwei Gebäuden im Sinne einer Riegelbebauung über die gesamte Länge der Baufenster zu errichten. Die Gebäudelänge darf max. um 2,0 m an der Nordseite unterschritten werden. Im Baufenster Nr. 5 darf der Abstand zwischen zwei Gebäuden max. 5,0 m betragen.

Wohngebäude in WA 1 und WA 3 dürfen vorher nur errichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schlaf- und Aufenthaltsräume) so angeordnet werden, dass keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen oder dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird und dieser gutachterlich nachgewiesen wird. Zu den möglichen "selbstschützenden Maßnahmen" s. Festsetzung Nr. 13.2.

13.2 Schallschutzmaßnahmen an Fassaden gegen Gewerbelärm in WA 2, WA 3 und WA 4
An den gemäß Planeintrag festgesetzten lärmzugewandten Fassadenabschnitten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 dürfen schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schlaf- und Aufenthaltsräume) nur angeordnet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen. Dazu gehören, sofern schalltechnisch nicht anders lösbar, auch die folgenden "selbstschützenden Maßnahmen":

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

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

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

4. Lärmschutzwand im Staffelgeschoss des Gebäudes in Baufenster 5 in WA 4
Im obersten Geschoss (Staffelgeschoss) des südlichen Gebäudes in Baufenster 5 dürfen schutzbedürftige Räume mit öffenbaren Fenstern zur westlichen lärmzugewandten Seite angeordnet werden, wenn diese durch eine stockwerkshohe (Glas-) Schallschutzwand in seitlicher Verlängerung der Südfassade nach Westen geschützt werden. Sie muss direkt mit der Gebäudefassade (geschlossen) verbunden sein und eine Mindestlänge von 3,0 m aufweisen. Es werden keine Anforderungen an die Schallabsorption der Schallschutzwand gestellt, Glaselemente sind möglich.

Zwei Wohngebäude in Baufenster 5 in WA 4
Werden innerhalb des Baufensters 5 zwei Gebäude vorgesehen, so handelt es sich bei der Südfassade des nördlichen Gebäudes ebenfalls um einen lärmzugewandten Fassadenabschnitt, an dem "selbstschützende Maßnahmen" zu ergreifen sind.

Grundlage der Festsetzung ist die Schallimmissionsprognose (Nr. 6186E) der BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 05.06.2024. Die festgesetzten lärmzugewandten Fassadenabschnitte entsprechen dem Plan Nr. 6186-03c des Gutachtens.
Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Allgemeines Wohngebiet an dem entsprechenden Fassadenabschnitt bzw. an dem jeweiligen Immissionsort (vor dem geöffneten Fenster des schutzbedürftigen Raumes) eingehalten werden und somit "selbstschützende Maßnahmen" nicht erforderlich sind.

13.3 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm in WA 1, WA 2 und WA 4
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrsgeräuschen an Gebäuden zu ergreifen: Bei der Errichtung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im Planteil dargestellten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.
Der Nachweis über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei maßgeblichen Außenlärmpegeln - ab 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen zu führen. Dies hat im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.
Von den im Planteil dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer Außenlärmpegel vorliegt als in die im Planteil dargestellte Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung und dem höchsten Pegel an der jeweiligen Fassade (Maximalbetrachtung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 reduziert werden.
Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Bei Betten- und Schlafräumen sind dann entsprechende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Grundlage der Festsetzung ist die Schallimmissionsprognose (Nr. 6186E) der BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 05.06.2024 mit Prognosehorizont bis 2035. Die dargestellten Außenlärmpegel entsprechen dem Plan Nr. 6186E-02c (Maßgebliche Außenlärmpegel Nachts 2.OG) des Gutachtens.

14. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
14.1 Anpflanzen von Einzelbäumen (Straßenbäume und Gebietseingrünung)
An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume, Mindeststammumfang von 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe), 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, Verschattung Solaranlagen) bis max. 3,0 m (parallel zur angrenzenden Straßenbegrenzung) abgewichen werden.

14.2 Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen
Auf Grundstücken, die größer als 250 m² sind, ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laub- oder Obstbaum, Mindeststammumfang von 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe), 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. 14.1 können angerechnet werden.

14.3 Anlage von naturnahen Retentionsflächen und blumenreichen Wiesen
Die gemäß Planeintrag festgesetzten öffentlichen Grünflächen Flächen für naturnahe Regenrückhaltebecken (s. Festsetzungen Nr. 10) sind als 2-mahdige blütenreiche Wiese anzulegen (autochthones Saatgut, Mahd abschnittsweise alle 2 Jahre, mit Abräumen des Mähguts, keine Mulchung, erste Mahd ab Juni und zweite Mahd ab September). Anpflanzung von standortgerechten Hochstauden und Gräsern auf mind. 30 % der festgesetzten Flächen. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten (s. Hinweis Nr. 1) ist zulässig.

14.4 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (pfg1/pfg3) zur Gebietsein- und -durchgrünung
Innerhalb der festgesetzten Flächen pfg1 und pfg3 sind freiwachsende Strauchhecken anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen:
pfg 1: mind. 1 Strauchgehölz je 1 -1,5 m auf dem jeweiligen Grundstück.
pfg 3: mind. 1 Strauchgehölz je 2,0 -2,5 m auf dem jeweiligen Grundstück.
Es sind Strauchgehölze gem. Pflanzliste 4 (s. Hinweis Nr. 1.4) zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.
Entlang der östlichen Grenze der Fläche pfg1 ist mit der Hecke ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die Anlage von Böschungen und die Anpflanzung von Bäumen gemäß Pflanzlisten 1-3 (s. Hinweis Nr. 1.1.-1.3) zulässig. Stützmauern und raumbildende Nebenanlagen (s. Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3) dürfen nicht errichtet werden. Innerhalb der südlichen Fläche pfg1 in WA 4 ist die Anlage von max. 2 Fußwegen (in Querrichtung) zulässig, um eine Anbindung an den Fuß- und Radweg zu ermöglichen.

14.5 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern entlang öffentlicher Parkierungsflächen (pfg2)
Innerhalb der festgesetzten Flächen pfg 2 ist eine Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen:
mind. 1 Strauchgehölz je 1 -1,5 m auf dem jeweiligen Grundstück. Es sind Strauchgehölze gem. Pflanzliste 4 (s. Hinweis Nr. 1.4) zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.

14.6 Flächenhafte Pflanzgebote 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 genommenen werden.

15. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung der Verkehrsanlagen sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke, Randeinfassungen und Betonsockel sowie Abgrabungen und Böschungen von den jeweiligen Grundstückseigentümern/innen zu dulden. Straßenbeleuchtung und Schilder sind bis 0,5 m ins Grundstück hinein zu dulden.

16. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
16.1 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.

16.2 Eingangsfußbodenhöhe EFH
Die Eingangsfußbodenhöhe EFH (OK Rohbau) für das Erdgeschoss ist gemäß Planeintrag als Bezugshöhe BZH (s. Festsetzung Nr. 16.1) festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten BZH zur Festlegung der Eingangsfußbodenhöhe sind wie folgt zulässig:
in WA 1 und WA 3: max. +0,25 m
in WA 2 und WA 4: max. ± 0,25 m
Dies gilt nicht für die Berechnung der Gebäudehöhe GH (s. Festsetzung Nr. 2.3 und 16.1).

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1 Dachform und -neigung, Dachdeckung
Die Dachform für Hauptgebäude ist gem. Nutzungsschablone (FD = Flachdach mit einer Neigung bis max. 5°) festgelegt. Garagen, Carports und überdachte Nebenanlagen sind mit Flachdach mit einer Neigung bis zu max. 10° zu errichten. Die Dächer sind als extensiv begrüntes Dach (Gründach) anzulegen (s. Festsetzung Nr. 11.1). Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in ihrer Dachgestaltung (Oberkante Attika, Dachneigung) einheitlich zu gestalten.

1.2 Fassadengestaltung
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Fassaden der Hauptbaukörper als Putzfassaden, Holzfassaden oder als Kombination aus Holz- und Putzfassaden auszuführen. Neben Holz können auch weitere natürlichen Materialien (z.B. Klinker, keramische Baustoffe, rauer Naturstein, etc.) verwendet werden, wenn der Anteil des natürlichen Materials nicht mehr als 20 % der jeweiligen Fassadenfläche einnimmt.

Reines weiß, leuchtkräftige 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. Dies gilt auch für Gebäude der technischen Versorgung.
Bei der Farbgestaltung von Putzfassaden sind helle und abgetönte Farben zu verwenden. Die Farben sind mit einem Hellbezugswert (HBW, Verhältnis zwischen Schwarzpunkt = 0 und Weißpunkt = 100) von 40-80 zu wählen. Kräftige Farben dürfen nur verwendet werden, wenn der Anteil des entsprechenden Bauteils bzw. des Fassadenteils nicht mehr als 10 % der jeweiligen Fassadenfläche einnimmt. Die Holzfassaden sind in natürlichen Farben anzulegen.

Fensterlose Fassaden oder Gebäudeteile ab einer Länge von 3,5 m sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist dann mind. eine Kletterpflanze je 3,0 lfm Wand entsprechend Pflanzliste 5 (s. Hinweis Nr. 1.5) zu pflanzen.

Doppelhäuser und Hausgruppen
Fassaden von Doppel- und Reihenhäusern sind in ihrer Gestaltung (Material, Farbigkeit) einheitlich zu gestalten. Vor- und Rücksprünge der straßenseitigen Außenwände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.

1.3 Abstellflächen, raumbildende Nebenanlagen und Carports
Abstellflächen (z.B. für Müll, Fahrräder o.ä. Anlagen) sind allseitig mit einer Holzverkleidung (Holzverschalung/ -lattung auf Holz- oder Metallkonstruktion) zu versehen oder einzugrünen. Die Abstellflächen sind um mind. 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind Abstellflächen für Müllbehälter in die Hauptgebäude zu integrieren. Außerhalb der Gebäude dürfen diese nur angeordnet werden, wenn sie - wie oben bei Abstellflächen beschrieben - gegen den öffentlichen Raum abgeschirmt werden. Diese Standorte sind jedoch um mind. 2,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

Höhe raumbildender Nebenanlagen
Die Wandhöhe (§ 5 (4) LBO) raumbildender Nebenanlagen (s. Festsetzung Nr. 6.3) darf max. 3,0 m betragen.

Carports sind als Holzkonstruktion oder als Metallkonstruktion mit Holzverkleidung auszuführen.

1.4 Solaranlagen
Solaranlagen sind auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern nur als aufgeständerte Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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 (Großflächenwerbung), 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 - WA 4 sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Hecken in Kombination mit Zäunen als offene Einfriedung zulässig. Zäune sind nur bis zu 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 Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.
Zwischen Einfriedung und öffentlicher Verkehrsfläche 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.

4. Andere als die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße, Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen auf ein Maß von bis zu 2,5 m reduziert werden. Siehe Festsetzung Nr. 5.

III. Hinweise

1. Pflanzlisten

1.1 Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume zur Gebietseingrünung

Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde, z.B. stadtklimaverträgliche Sorte „greenspire“
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche

alternativ Obstbaum-Hochstämme (alte Sorten)
alternativ standortgerechte, stadtklimatisch angepasste Laubbäume

1.2 Pflanzliste 2 - Mittelkronige Bäume zur Gebietseingrünung

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche

1.3 Pflanzliste 3 - Straßenbäume auf privaten Flächen

Tilia cordata	Winterlinde - stadtklimaverträgliche Sorte „greenspire“

1.4 Pflanzliste 4 - Sträucher für Gehölzpflanzungen

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gew. Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Crataegus mongyna	Engriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
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	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

1.5 Pflanzliste 5 - Arten zur Fassadenbegrünung
Die folgenden Arten sind für exponierte Wände nur bedingt geeignet, da sie an halbschattiges Waldklima angepasst sind:

Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Wilder Hopfen

Folgende robuste Arten sind zwar nicht heimisch, werden mit dem Ziel einer funktionierenden Fassadenbegrünung dennoch als geeignet empfohlen:

Polygonum (Fallopia) aubertii	Schlingknöterich
Wisteria	Blauregen
Clematis	Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein (schöne Herbstfärbung)
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Campsis	Trompetenwinde
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin

2. Artenschutz
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, s. Anlage zur Begründung) wurden bei der Artengruppe der Vögel sowie bei der Zauneidechse in den Jahren 2018 und 2024 Untersuchungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln festgestellt. Erhebliche Störwirkungen auf Brutvögel im Umfeld liegen nicht vor. Auch die Zauneidechse wurde im gesamten Untersuchungsraum nicht nachgewiesen.
Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten konnte im Rahmen einer integrierten Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Insektenfreundliche Beleuchtung
Falls eine Beleuchtung notwendig ist, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Die Beleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Nisthilfen
Es wird empfohlen, an Gebäuden Möglichkeiten für brütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten zu schaffen, z.B. als in die Fassade integrierte Nistkästen.

Vermeidung von Fallenwirkung für Kleintiere
Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Dazu gehören insbesondere Licht- und Lüftungsschächte, Entwässerungsschächte, offene Kellertreppen oder Pools / Teiche ohne natürlichen Uferübergang. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) verwiesen.

Vogelschlag minimieren
Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugende Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten und dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) verwiesen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung und -nutzung, Entwässerung
Für anfallende Dach- und Oberflächenwässer ist bei Gebäuden eine Versickerung innerhalb des Grundstücks wegen der dafür zu geringen Wasserdurchlässigkeit und der Grundwasserverhältnisse nicht möglich.
Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifiziertem Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser über den Schmutzwasserkanal dem Mischwasser-Kanal im Obeswiesenweg und in der Roßwälder Straße zugeleitet. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf Gründächern zurückgehalten und dann über Regenwasserkanäle in die geplanten Regenrückhaltebecken (Retentionsvolumen 50 l je m² versiegelter Fläche, Drosselwasserspende 5 l/s*ha) im südlichen Plangebiet eingeleitet. In den Rückhaltebecken wird das Oberflächenwasser zurückgehalten und verzögert in den Regenwassersammler in der Mozartstraße weitergeleitet. Die Einleitung in den Talbach erfolgt im Bereich des Wehres. Das Oberflächen- bzw. Dachwasser der Gebäude am südlichen Obeswiesenweg wird direkt in die angrenzenden Baumrigolen geleitet. Überschüssiges Wasser wird über ein Drosselsystem kontrolliert in den neuen Regenwasserkanal abgegeben. Dieser verläuft auf südlich des Obeswiesenwegs. Er wird vor der Roßwälder Straße mit dem Regenwasserkanal aus den Rückhaltebecken zusammengefasst und in den Sammler in der Mozartstraße geleitet.

Zisternen
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. Starkregen und Außengebietsentwässerung
Aufgrund der Topografie kann Außengebietswasser aus den östlich gelegenen Flächen ins Plangebiet einfließen. Zum Schutz der Wohngebäude sind die Straßen- und Eingangsfußbodenhöhen so gewählt, dass sie über dem natürlichen Geländeniveau liegen. Entlang der östlichen Gebietsgrenze soll im Rahmen der Erschließungsarbeiten zusätzlich eine Böschung bzw. ein Damm angelegt werden, welche die Grundstücke zusätzlich schützt.

In Anbetracht zunehmender Starkregenereignisse kann das lokale Abwassersystem überlastet werden, wodurch Wassermengen oberflächlich abfließen. Es wird empfohlen, die Eingangsfußbodenhöhen und Höhen an Tiefgarageneinfahrten so zu wählen, dass gegenüber der angrezenden Straße ein Freibord von mind. 0,2 m gegeben ist.

5. 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.

6. 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.

7. Geotechnik und Bodenschutz
Zur Baugrunderkundung wurden sechs Kleinbohrungen und eine Kernbohrung abgeteuft, bodenmechanische und chemischen Laboruntersuchungen durchgeführt.
Den Erkundungsergebnissen zufolge liegt zunächst bis zu 40 cm mächtiger humoser Oberboden vor, der darunterstehe Untergrund besteht (bis zu den Bohrendtiefen) aus Decklehm, Verwitterungston, anfangs stark verwitterten, dann festen Ton- und Kalksteinen des Schwarzen Jura.
Es wird auf den geotechnischen Bericht (Gutachten 2-18-052-01-hö) 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 Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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.

Bodenschutz
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 Aushubmassen sollen vor Ort verwendet werden (z.B. Erdmassenausgleich auf dem Grundstück). Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird verwiesen.
Flächen für die Baustelleneinrichtungen sollen auf Flächen innerhalb des Baugebiets beschränkt beschränkt werden, die ohnehin überbaut werden.

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

Der Grundwasserbemessungswasserstand differiert stark im Plangebiet ist daher für jede einzelne Baumaßnahme gesondert festzulegen.
Bei allen Baumaßnahmen im Grundwasser ist beim zuständigen Landratsamt gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg und Wasserhaushaltsgesetz der Bundesrepublik Deutschland ein Wasserrechtsverfahren einzuleiten.
Bauteile im Grundwasser, d.h. unterhalb des Bemessungswasserstands, sind gegen mäßige Einwirkung von drückendem Wasser (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E, ≤ 3 m Eintauchtiefe) nach DIN 18 533, Abschnitt 8.6.1 abzudichten und auftriebssicher auszuführen.
Es wird auf den geotechnischen Bericht (Gutachten 2-18-052-01-hö) des Büros BWU, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Baugrunduntersuchungen aus Kirchheim u. Teck (Stand 05.04.2019) verwiesen.

9. Tiefgaragenlärm
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Tiefgaragenzufahrten der Mehrfamilienhäuser ein Lärmgutachten zu erstellen.

10. Feuerwehr und Brandschutz
Für das Plangebiet wurde von der Leitstelle der Feuerwehr für die Jahre 2017 und 2023 mitgeteilt, dass die Eintreffzeit von 10 min (gem. Hinweispapier für die Leistungsfähigkeit von Feuerwehren in Ba-Wü) regelmäßig nicht eingehalten wurde. Insoweit kann das Hubrettungsfahrzeug zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht ohne weiteres als Rettungsgerät für die Führung des 2. Rettungsweges herangezogen werden. Sofern die Eintreffzeit von 10 min nicht eingehalten werden kann, ist bei Neubauten (wenn die Oberkante der Brüstung der Fenster über 8,00 m über Geländeniveau liegt) der 2. Rettungsweg baulich herzustellen. Es wird empfohlen, die Kreisbrandmeisterstelle frühzeitig bei der Planung zu kontaktieren.

11. Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zumindest zeitweise, auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten z.B. an Sonn- und Feiertagen sowie in der Nacht resultierende Lärm-, Staub- und Geruchsemmissionen im Sinne des § 906 BGB von den künftigen Anwohnenden als ortsüblich hinzunehmen sind.

12. Fassadengestaltung und Gestaltungshandbuch
Nähere Hinweise zu den Gestaltungsvorgaben für die Grundstücke, die Gebäude und Nebenanlagen sind im Gestaltungshandbuch zum Wohngebiet "Obeswiesen" zusammengefasst. Dieses kann im Rathaus der Gemeinde Hochdorf sowie auf deren Internetseite eingesehen werden.

13. Normen und Richtlinien
Die im Rahmen dieses Bebauungsplans relevanten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Gemeindeverwaltung Hochdorf, Kirchheimer Str. 53, 73269 Hochdorf während der üblichen Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.

IV. 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)
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)

V. Aufhebung bisheriger Rechtsvorschriften
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Obeswiesen" treten in seinem räumlichen Geltungsbereich insbesondere folgende Vorschriften und Satzungen außer Kraft:
- Bebauungsplan "Brückle", in Kraft getreten am 19.02.1993

Gemeinde Hochdorf
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Obeswiesen"

12.09.2024 (Entwurf)

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

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

Planmaßstab: 1:500
im Original

Verfahrensvermerke, beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB (ehem. 13b BauGB)

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am 20.03.2018
Bekanntmachung	- § 2 (1) BauGB	am 20.04.2018
Auslegungsbeschluss	- § 3 (1) BauGB	am 08.12.2020
Bekanntmachung	- § 3 (1) BauGB	am 18.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung, Vorentwurf i.d.F. vom 20.11.2020)	- § 3 (1) BauGB	vom 04.01.2021 bis 05.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/ E-Mail vom 10.12.2020	- § 4 (1) BauGB	vom 10.12.2020 bis 05.02.2021
Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 13b BauGB 2021		am 21.12.2021
Bekanntmachung		am 14.01.2022
Beschluss zur Veröffentlichung/ Auslegung	- § 3 (2) BauGB	am 25.06.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit Veröffentlichung und Auslegung, Bekanntmachung am 05.07.2024)	- § 3 (2) BauGB	vom 08.07.2024 bis 16.08.2024
Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/ E-Mail vom 01.07.2024	- § 4 (2) BauGB	vom 01.07.2024 bis 16.08.2024
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am ....

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans, der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Gemeinde Hochdorf, ...
Gerhard Kuttler, Bürgermeister

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