

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag	§ 19 BauNVO
SD 25°-30°	Dachform gemäß Planeintrag, Satteldach (SD), Dachneigung: 22°-30°	§ 74 LBO
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
II	Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen	§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO
FH 327.00	Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)	§ 18 BauNVO
TH 324.00	Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)	§ 18 BauNVO
EFH 319.25	Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ± 0.50 m in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)	§ 9 Abs. 3 BauGB
Baugrenze		§ 23 Abs. 3 BauNVO
Ga, Ca, St	Fläche für Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten: Garagen (Ga), Carports (Ca) und nicht überdachte Stellplätze (St)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Ga, Ca, St max. 1 Carport	Fläche für Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten in der Vorgartenzone: max. 1 Carport (Ca) oder 1 nicht überdachter Stellplatz (St)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		§ 9 Abs. 7 BauGB
5.50	Vermaßung in Meter	
- - - - -	Verlauf der Grundstücksgrenze (Vorschlag)	

Textteil zum Bebauungsplan "Panoramastraße", 1. Änderung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und damit im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist gem. Planeintrag (0,4) als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse, § 20 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Trauf- und Firsthöhe (TH, FH), § 18 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Traufhöhe TH und die Firsthöhe FH für Satteldächer (SD) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemäß Planeintrag festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe FH ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie des Hauptdachs. Bezugspunkt für die maximal Traufhöhe TH ist der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

In den Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise (o) gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten ober- und unterirdisch. Überschreitungen der straßenabgewandten überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen und ihrer Zufahrten ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, den "Flächen für Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten (St, Ca, Ga)" und der "Fläche für Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten in der Vorgartenzone (max. 1 Ca/1 St)" nicht zulässig. Innerhalb der "Fläche für Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten in der Vorgartenzone" ist max. ein nicht überdachter Stellplatz (St) oder max. 1 Carport (Ca) je Grundstück zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. II, 3.

5.2 Raumbildende Nebenanlagen in Form von Garten- oder Gewächshäusern, (Geräte-) Schuppen, Anlagen der Kleintierhaltung sowie vergleichbare Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m und einer Grundfläche mehr als 6 m² (in der Summe) sind innerhalb der "Vorgartenzone" (s. Festsetzung Nr. I, 5.1) nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. II, 3.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünung von Flachdächern: Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Größe > 5 m² sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen.

7. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 20 cm, sind diese durch standortgerechte, heimische Laubbbaumarten zu ersetzen.

8. Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (OK Rohfußboden) ist gemäß Planeintrag in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Abweichungen von ± 0,50 m sind zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und -neigung

Die Dachform ist gemäß Planeintrag als Satteldach (SD) festgesetzt. Nebenanlagen, Garagen und Carports können mit (begrüntem) Flachdach (siehe Festsetzung Nr. I, 6.) mit einer Neigung bis zu 5° errichtet werden.

1.2 Dacheindeckung bei Satteldächern

Satteldächer sind nur mit Dachdeckungselementen in den Farbtönen rotbraun über braun bis anthrazit zulässig. Leuchtende und grelle Farben, reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte dürfen nur an den straßenabgewandten Dachflächen errichtet werden. Der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindepunkt des Dacheinschnitts in die Dachhaut muss min. 1,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut). Der Abstand zwischen dem untersten Einbindepunkt und der Traufe des Hauptdachs (Abschluss Dachhaut) muss min. 0,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut, ohne Regenrinne). Die Breite von Dacheinschnitten darf in der Summe maximal die Hälfte (1/2) der zugehörigen Gebäudeseite (Gebäuelänge) einnehmen.

1.4 Solaranlagen

Solaranlagen sind auf Dachflächen und an der Fassade nur zulässig, wenn sie entweder in die Dachfläche/ Fassadenfläche integriert oder in gleicher Neigung wie die Dach-/ Fassadenfläche (parallel zur Fläche) angebracht werden. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dach-/ Fassadenhaut darf maximal 0,30 m betragen.

Auf Flachdächern dürfen aufgeständerte Solaranlagen die Oberkante Attika der jeweiligen Außenwand maximal um das Maß überschreiten, das dem Abstand zur nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses entspricht.

2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Leuchtende und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien (Ausnahme: Glas und Solaranlagen) sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig. 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 mindestens 60 zu wählen.

3. Gestaltung von raumbildenden Nebenanlagen und Abstellflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Werden Standorte für Müllbehälter außerhalb der Gebäude angeordnet, sind diese durch Eingrünung gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen. Dies gilt auch für Stellplätze und Carports in der "Vorgartenzone" (s. Festsetzung Nr. I, 5.1), die längs zur Straße angeordnet werden. Raumbildende Anlagen gemäß Festsetzung Nr. I, 5.2 sind innerhalb der "Vorgartenzone" (s. Festsetzung Nr. I, 5.1) durch Eingrünung gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen. Diese sind um mind. 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/Gehweg) dürfen nur in Form von Hecken und einer Kombination aus Hecken mit Zäunen errichtet werden. Der Zaun ist hinter der Hecke (straßenabgewandt) anzuordnen. Entlang der weiteren Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen in Form von Hecken und/oder Zäunen errichtet werden. An diesen Grenzen dürfen Zäune auch vor den Hecken angeordnet werden. Für die Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig. Die Höhe der Zäune darf maximal 1,2 m betragen.

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Untere Kante Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Selbstleuchtende Anlagen sind nicht zulässig.

6. Aufschüttungen/ Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m errichtet werden. Größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen (Verhältnis max. 2:1, Höhe/Breite) oder durch weitere Stützmauern zu terrassieren. Werden mehrere Stützmauern zur Terrassierung errichtet, muss der Abstand zwischen den Stützmauern von Vorderkante zu Vorderkante mindestens 0,3 m betragen und begrünt werden. Auf eine Begrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Stützmauern aus Naturstein errichtet werden.

7. Unbebaute Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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 sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG und § 46 Abs. 2 Punkt 2 WG für Baden-Württemberg sind zu beachten. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist anzuwenden.

2. Altlasten, Boden und Grundwasser

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. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z.B. als Erdmassenausgleich im Baugebiet oder als Aufbringung zur Bodenverbesserung).

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen durch Altlasten ergeben, sind das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie ggf. das Gesundheitsamt) sind informieren. 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.

Die Grundwassersituation im Bebauungsplangebiet ist nicht bekannt. Sofern von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, sind die Arbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, einzustellen und das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - ist zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind erlaubnispflichtig. Der Antrag sowie die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - einzureichen.

3. Artenschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sowie zur Minderung von negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu ergreifen:

Eingriffe in vorhandene Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (gem. § 38 BNatSchG)

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Besonders groß ist das Risiko, dass besonders geschützte Vogelarten durch Kollision an Glasflächen, verstärkt durch Spiegelung von Vegetation und zusätzliche Lichteffekte, zu Tode kommen. Vogelschlag-Risiko kann durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (z.B. außenseitiges Anbringen von Punktrasern mit min. 25 % Deckungsgrad) vermindert werden. Anregungen für weitere Maßnahmen gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012).

Es wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den Gebäuden anzubringen.

Es wird auf die "Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotentialanalyse" vom 17.11.2020, erstellt durch das Büro Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, verwiesen.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Obustuston- und Numismalmergel-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

5. Archäologische Funde und Befunde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen: Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

6. Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Panoramastraße", 1. Änderung umfasst Teile des Bebauungsplans "Panoramastraße" (rechtskräftig seit dem 01.10.1971). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Panoramastraße", 1. Änderung aufgehoben.

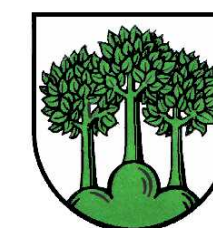
IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)



Gemeinde Hochdorf
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Panoramastraße", 1. Änderung

22.04.2021

schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Speri-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Planmaßstab: 1:500
im Original

Verfahrensvermerke, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am	18.05.2021
Bekanntmachung	- § 2 (1) BauGB	am	28.05.2021
Auslegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	am	18.05.2021
Bekanntmachung	- § 3 (2) BauGB	am	28.05.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (2) BauGB	vom bis	07.06.2021 09.07.2021
Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/ E-Mail vom	- § 4 (2) BauGB	vom bis	01.06.2021 09.07.2021
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am	27.07.2021

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

Gemeinde Hochdorf,
Gerhard Kuttler, Bürgermeister

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