



Grundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®), 05.09.2018 © Landratsamt Esslingen,
Amt für Geoinformation und Vermessung (www.landkreis-esslingen.de)

Zeichenerklärung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag	§ 19 BauNVO
II	Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen	§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO
SD, FD	Dachform gemäß Planeintrag, Satteldach (SD), Flachdach (FD)	§ 74 LBO
FH 309.0	Firsthöhe (FH) als Höchstmaß bei Satteldach in Metern über Normalnull (m ü. NN)	§ 18 BauNVO
TH 306.5	Traufhöhe (TH) als Höchstmaß bei Satteldach in Metern über Normalnull (m ü. NN)	§ 18 BauNVO
GH 311.0	Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß bei Flachdach in Metern über Normalnull (m ü. NN)	§ 18 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
St/ Ca	Fläche für Stellplätze (St) und Carports (Ca)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Gartenfläche"	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
EFH 301.0	Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen auf Oberkante Rohfußboden in m üNN	§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL), Leitungsrecht (L) (siehe Festsetzung Nr. 7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB

Textteil

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), erstellt von Kai Liebermeister, Architekt, Hochdorf vom 10.02.2020.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)
WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

Im Bereich des VEP sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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 für Satteldächer (TH, FH), § 18 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Traufhöhe TH und die Firsthöhe FH für Satteldächer (SD) als Höchstmaß in Metern über Normalnull (m ü. NN) gemäß Planeintrag festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe FH ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie des Hauptdachs. Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe TH ist der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.4 Gebäudehöhe für Flachdächer (GH), § 18 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Gebäudehöhe GH für Flachdächer (FD) als Höchstmaß in Metern über Normalnull (m ü. NN) gemäß Planeintrag festgesetzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika bzw. höchster oberer Abschluss der Außenwand).

- 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt.
- 4. Nebenanlagen und Kfz-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)**
- 4.1 Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche für Stellplätze und Carports (St/ Ca) zulässig. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Raumbildende Nebenanlagen in Form von Garten- oder Gewächshäusern, (Geräte-) Schuppen, Anlagen der Kleintierhaltung, Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern und Abfallbehältern sowie vergleichbare Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn es sich um eine bauliche Anlage bis max. 25 m² Grundfläche und einer Höhe von max. 2,5 m handelt. Je Grundstück ist nur eine dieser Nebenanlagen zulässig.
- 5. Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Gartenfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die festgesetzte Fläche ist als extensive Wiesenfläche oder Gartenfläche anzulegen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß Festsetzung Nr. 4.2 nicht zulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Dachbegrünung von Flachdächern
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen. Die Flächen sind mit einer mind. 10 cm starken Substratschicht zu überdecken. Dachbegrünung mit vollflächiger Retentionswirkung in Kombination mit Solaranlagen sind zulässig.
- 6.2 Wasserdurchlässige Oberflächen
Private Stellplätze (Kfz und Fahrrad) sowie private Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decke) herzustellen.
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 7.1 Die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche (GFL) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Blumenwegs zu belasten. Die Fläche ist zudem mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hochdorf zu belasten.
- 7.2 Die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche (L) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hochdorf zu belasten.
- 8. Pflanzgebot und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 8.1 Flächenhaftes Pflanzgebot
Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile des Plangebiets sind gärtnerisch anzulegen.
- 8.2 Pflanzbindung für Bestandsbäume
Die Bestandsbäume sind, soweit möglich, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 20 cm, sind diese durch standortgerechte, heimische Laubbaumarten zu ersetzen.
- 9. Höhenlage EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (OK Rohfußboden) ist gemäß Planeintrag als Mindestmaß in m ü. NN festgesetzt.
- 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) oder Flachdach (FD) festgesetzt. Für Nebenanlagen können abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. Garagen und Carports sind mit begrüntem Flachdach (siehe Festsetzung Nr. 6.1) mit einer Neigung bis zu 10° zu errichten.
- 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
Je Dachfläche ist nur ein einheitlicher Typ (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig. Mehrere Gauen auf einer Dachfläche müssen die gleiche Größe und Form aufweisen. Flachdachgauben sind nicht zulässig.
- 1.4 Solaranlagen
Solaranlagen sind auf den Hauptdachflächen bei geneigten Dachflächen nur zulässig, wenn sie entweder in die Dachfläche integriert oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel zur Dachfläche) angebracht werden. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dachhaut darf maximal 0,30 m betragen.
- Bei Flachdächern dürfen Solaranlagen in ihrer Höhe die Oberkante Attika um ein Maß von maximal 0,50 m überschreiten. Solaranlagen sind nur als aufgeständerte Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung (siehe Festsetzung Nr. 6.1) zulässig. (Technische) Aufbauten und Solaranlagen müssen um mindestens 0,50 m von der nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- 2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Leuchtende und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien (Ausnahme: Glas) sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.
- 3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Einfriedungen dürfen in Form von Hecken, Zäunen und Kombinationen aus Hecken mit Zäunen errichtet 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. Sockelmauern dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m errichtet werden.
- III. Hinweise**
- 1. Durchführungsvertrag**
Zwischen der Gemeinde Hochdorf und dem Vorhabenträger wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

- 2. 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 Leitfadens zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist anzuwenden.
- 3. Altlasten, Boden und Grundwasser**
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.
- Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit hohen Grundwasserständen (ca. 1 m unter Geländeoberkante) zu rechnen. Bei Bauvorhaben, die in den Untergrund reichen (Untergeschosse), ist ein Monat vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Bauen im Grundwasser und die Standzeit der Bauwerke beim Landratsamt Esslingen zu beantragen. Der Antrag sowie die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - unter Wasserbehörde - einzureichen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und -ableitungen sind unzulässig.
- Im Geltungsbereich ist von einer geringen Tragfähigkeit des Bodens auszugehen.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, 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.
- 4. 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)
- Vogelschlag-Risiko kann durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (z.B. außenseitiges Anbringen von Punktrassern mit min. 25 % Deckungsgrad) vermindert werden.
- IV. Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeinde Hochdorf
Landkreis Esslingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Blumenstraße 14/16/18"

10.02.2020

Planmaßstab: 1:500
im Original

schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail: sp@schreiberplan.de
Internet: www.schreiberplan.de

Verfahrensvermerke, Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am	26.11.2019
Bekanntmachung	- § 2 (1) BauGB	am	20.12.2019
Auslegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	am	03.03.2020
Bekanntmachung	- § 3 (2) BauGB	am	08.05.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (2) BauGB	vom bis	25.05.2020 03.07.2020
Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/ E-Mail	- § 4 (2) BauGB	vom bis	04.05.2020 10.06.2020
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am	20.10.2020
In Kraft getreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt	- § 10 (3) 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