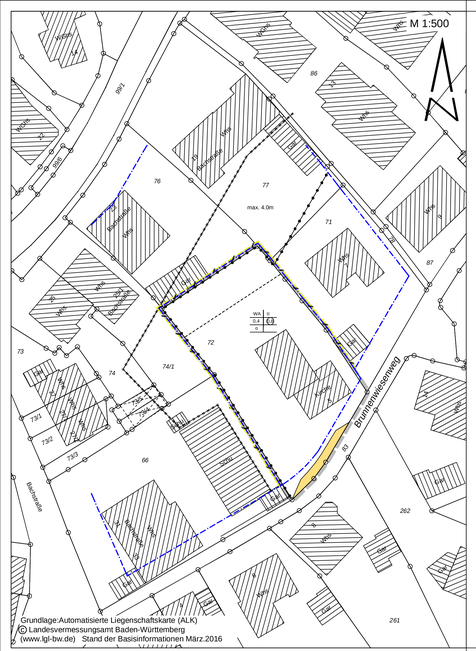

Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Bauland überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
Baugebiet / Grund-flächenzahl / Geschoss-flächenzahl / Bauweise	Nutzungsschablone	Nutzungsschablone
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
II	Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
z.B. 0,8	Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen, Fahrbahnflächen	§ 9 Abs. 11 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO

Hinweise:

- Entfallende Baugrenze
- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 71 Flurstücksnummer
- geplante Grenze

Mit Ausnahme der im Folgenden aufgeführten Ergänzungen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Bachstraße/Brunnenwiesen" r.v. 26.05.1972.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser von Dachflächen sind soweit möglich zu versickern oder ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten. Die genau anzusetzende Drosselspende ist im Vorfeld der Entwässerungsplanung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Das Niederschlagswasser der Pkw-Parkplatzflächen muss über einen offenporigen Belag versickert werden. Ein direkter Anschluss der Pkw-Parkplatzflächen über ein Rohrsystem an den Vorfluter ist nicht zulässig. Für Stellplatzflächen, die mit offenporigen Material ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann.

Für Neubauten ist zu prüfen, ob Niederschlagswasser versickert werden kann. Oder durch eine Dachbegrünung, die mit einer Extensivbegrünung, mit einer Vegetationsschicht von mind. 10 cm und einer Wasseraufnahmekapazität von mind. 35 l/m² im Gesamtaufbau (Herstellernachweis erforderlich) zurückgehalten werden kann.

Sollte eine Regenwasserrückhaltung durch eine Dachbegrünung nicht zur Ausführung kommen, so muss das durch die Dachbegrünung nicht erstellt Retetonsvolumen durch eine anderweitige Retentionsmaßnahme (z.B. Retentionszisterne oder Rigole oder sonstige Anlage) auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.
Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind. Zur Beurteilung ist dem Amt ein bodenkundliches/hydrologisches Gutachten vorzulegen.

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

Unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG nicht berührt.

- V 1 Baustelleneinrichtung
Während der Bauphase werden durch Baubetrieb (Menschen und Maschinen) sowie Baustelleneinrichtung, -lagerflächen, -zufahrten und -verkehr, vor allem durch Lärm und Erschütterungen, Beeinträchtigungen verursacht, die sich durch Lebensraumverlust, Störungen und Verdrängungseffekte negativ auf seine Bewohner auswirken. Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind deshalb auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist.

- V 2 Bauzeitenbeschränkung Vögel
Eingriffe in vorhandene Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen - die mit einer baubedingten Zerstörung von Brutstätten und Quartieren verbundene Tötung potentiell anwesender Jungtiere kann so vermieden werden. Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können ausweichen.

- V 3 Vogelschlag-Risiko vermindern
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. Auf das Vogelschlag-Risiko und vorbeugende Maßnahmen - durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad) - ist hinzuweisen (SCHMID et al. 2012). Zudem sollten Außenbeleuchtungen vermieden bzw. umweltfreundlich installiert und Lichtimmissionen verringert werden.

- V 4 Vermeidung Lichtemissionen - insektenfreundliche Leuchtmittel
Um eine Störung von Fledermausarten durch Licht möglichst auszuschließen, was auch allgemein dem Schutz nachtaktiver Tiere wie etwa Vögeln und Schmetterlingen zu Gute kommt, sollten UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie etwa LED-Beleuchtung verwendet werden.

Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
Dauernde Grundwasserableitungen sind nicht zulässig. Bauteile, die in den Grundwasserbereich einbinden sind bis zu einem vom Amt zu definierenden Bemessungswasserstand als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszubilden.

Für bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Pläne und Beschreibung sind dem Antrag beizufügen.

Die Durchführung einer Baugrunderkundung wird empfohlen. Die Erkundung ist dem Amt gemäß § 43 WG anzuzeigen.

2. Baugrunduntersuchung
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Bauvorlagen/Pflanzplan
Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen einen Freiflächengestaltungsplan enthalten mit Angaben über befestigte Flächen (Zufahrten, Zugänge, Stellplätze) sowie Pflanzflächen mit Pflanzvorschlägen und Einfriedigungen.
Im einzureichenden Pflanzplan ist die Pflanzung von mindestens zwei heimischen Laubbäumen oder Obsthochstämmen nachzuweisen.

4. Artenschutz
Die Maßnahmen und Allgemeinde Empfehlungen aus der Habitatpotentialanalyse sind zu beachten.

5. Altlasten
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Beim Auffinden von Verunreinigungen des Untergrundes ist die zuständige Behörde (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) beim Landratsamt Esslingen einzubeziehen und ggf. Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB gem. § 13 a BauGB		12.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs.1 BauGB		22.12.2017
Zustimmung zum Entwurf Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		12.12.2017 22.12.2017
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	08.01.2018 09.02.2018
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB	vom bis	22.12.2017 09.02.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs.1 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		.....
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB		.....

Ausfertigungsvermerk:
Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans -zeichnerischer und schriftlicher Teil- mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Hochdorf, den .....

Gerhard Kuttler
Bürgermeister

Rechtsgrundlage für das Verfahren des Bebauungsplans

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

HOCHDORF
Landkreis Esslingen

Gemeinde: Hochdorf
Gemarkung: Hochdorf

Bebauungsplan
„ Bachstraße/Brunnenwiesen - 2. Änderung“

nach § 13 a BauGB

1. Der Geltungsbereich der Änderung beschränkt sich auf das Flurstück 72.
2. Die textlichen Festsetzungen erfahren keine Änderung und gelten somit weiterhin.
3. Das Verfahren wird nach den aktuellen Rechtsgrundlagen nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Gefertigt:
Kirchheim/Teck, den 21.11.2017/27.03.2018

GEOTECK INGENIEURE
Geoteck Ingenieure GmbH
Carl-Zeiss-Str. 31
73230 Kirchheim u.T.
Tel. 07021 / 9228-0
Fax 07021 / 9228-21