



Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®), 05.09.2018 © Landratsamt Esslingen, Amt für Geoinformation und Vermessung (www.landkreis-esslingen.de), um Fortführungsnachweis 2019/13 vom 12.11.2019 ergänzt

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. Planeintrag	§ 4 BauNVO
0.43	Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag	§ 19 BauNVO
SD, FD	Dachform und Dachneigung gem. Planeintrag, Satteldach (SD), Flachdach (FD)	§ 74 LBO
FH 306.7	Firsthöhe (FH) als Höchstmaß bei Satteldach in Metern über Normalnull (m ü. NN)	§ 18 BauNVO
TH 302.7	Traufhöhe (TH) als Höchstmaß bei Satteldach in Metern über Normalnull (m ü. NN)	§ 18 BauNVO
WH 304.5	Wandhöhe (WH) als Höchstmaß bei Flachdach in Metern über Normalnull (m ü. NN)	§ 18 BauNVO
Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise gem. Planeintrag	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
↔	Stellung der baulichen Anlagen	
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Gelb]	Öffentliche Verkehrsfläche	
[P]	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkierungsfläche	
[A]	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	
[TGA]	Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage TGa	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Anpflanzungen von Einzelbäumen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Kreis]	Anpflanzen eines klein- bis mittelkronigen Einzelbaums, s. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.1	
Sonstige Planzeichen		
[Grenzlinie]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
[TGa]	Fläche für eine Tiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[OK 295.50]	Oberkante (OK) Rohdecke der TGa als Höchstmaß in Metern über Normalnull (m ü. NN)	§ 9 Abs. 3 BauGB
[St]	Fläche für oberirdische Kfz-Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[+ 292.8]	Oberkante der Fahrbahn im Bestand (zur Information)	

Textteil zum Bebauungsplan "Mühlacker I", 1. Änderung

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 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und damit im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ
Die Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet gem. Planeintrag (0,43) als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Maß von maximal 0,75 überschritten werden.

2.2 Trauf- und Firsthöhe für Satteldächer (TH, FH)
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 maximal Traufhöhe TH ist der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Wandhöhe für Flachdächer (WH)
Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Wandhöhe WH für Flachdächer (FD) als Höchstmaß in Metern über Normalnull (m ü. NN) gemäß Planeintrag festgesetzt. Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika bzw. höchster oberer Abschluss der Außenwand).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß Planeintrag festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberirdisch.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone (einschließlich ihrer Überdachungen im Dachgeschoss) und Loggien sind nach Süden bis zu einem Maß von maximal 2,5 m, nach Westen von maximal 1,5 m und nach Osten von maximal 0,5 m zulässig. Nach Norden zur Straße ist eine Überschreitung nur durch einen baulich umschlossenen Erker/ Vorbau um ein Maß von maximal 1,0 m zulässig. Die Breite des Erkers/ Vorbaus darf maximal 5,0 m betragen.

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

5.1 Oberirdische Kfz-Stellplätze
Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von oberirdischen Kfz-Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gemäß Planeintrag dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist nicht zulässig.

5.2 Unterirdische Kfz-Stellplätze/ Tiefgarage (TGa)
Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von unterirdischen Kfz-Stellplätzen nur innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche für eine Tiefgarage bzw. Halbtiefgarage zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind auch Neben-, Abstell-, Wasch-, Technik-, Fahrrad-, Keller- und Müllräume sowie ähnliche Nutzungen zulässig. Die Umgrünung der Fläche für eine Tiefgarage darf nur durch Licht- bzw. Luftschächte überschritten werden.

Die Herstellung einer Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist nur innerhalb des gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichs zulässig.

Die Oberkante (OK) Rohdecke der Tiefgarage ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

5.3 Nebenanlagen/ Stützmauern
Stützmauern zum Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m errichtet werden. Größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu terrassieren.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: wasserdurchlässige Oberflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Öffentliche Parkstände und private Stellplätze (Kfz und Fahrrad) sowie private Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.

7. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7.1 Pflanzgebot für klein- bis mittelkronige Einzelbäume, Straßenbäume
An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten sind Einzelbäume zur Straßenbegrünung anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Es sind klein- bis mittelkronige, standortgerechte und heimische, hochstämmige Laubbäume (z.B. Feldahorn, Hahndorn, Vogelbeere, Weichselkirsche, Weißdorn, Wildapfel) zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte können bis zu einem Maß von max. 2,0 m parallel zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche verschoben werden.

7.2 Pflanzgebot für Einzelbäume
Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben den Baumpflanzungen aus Nr. 7.1 mindestens 3 weitere standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

7.3 Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken (auch durch Terrassen) sind mit einer mindestens 0,5 m starken Erdüberdeckung aus vegetations geeignetem Substrat auszuführen und als Wiesenfläche gärtnerisch anzulegen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Überdeckung von mindestens 1,2 m (z.B. in Form von Hochbeeten) vorzusehen.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1 Die Dachform ist gemäß Planeintrag als Satteldach (SD) oder Flachdach (FD) festgesetzt. Der Verbindungsbau zwischen beiden Hauptgebäuden mit SD ist mit einem Flachdach (FD) auszubilden, das in die Satteldächer einbindet.

Überdachungen von Balkonen, Loggien oder Vorbauten dürfen mit einem Flachdach ausgebildet werden. Die Größe von Dachflächen, Gauben und sonstigen Gebäudeteilen mit Flachdach darf im Allgemeinen Wohngebiet maximal 170 m² in der Draufsicht betragen.

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

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Je Dachfläche ist nur ein einheitlicher Typ (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig. Als Dachaufbauten sind nur Gauben zulässig. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen die gleiche Größe und Form aufweisen.

Die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Summe maximal 2/3 der zugehörigen Gebäudesseite (nicht Trauflänge) einnehmen. Dies gilt nicht für Einschnitte zur Herstellung des Verbindungsbaus.

Der höchste Einschnittpunkt bei Dacheinschnitten bzw. Einbindepunkt bei Gauben in die Dachfläche darf das Maß von 304,5 m üNN nicht überschreiten.

1.4 Solaranlagen
Solaranlagen sind auf den Hauptdachflächen 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. Solaranlagen sind auf Flachdächern nicht zulässig.

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 entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen nur in Form von Hecken errichtet werden, entlang der übrigen Grundstücksgrenzen auch in Form von Zäunen und Kombinationen aus Hecken mit Zäunen. Für die Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig. Kombinationen aus Hecken mit Sockelmauern sind entlang der Straßenverkehrsfläche bis zu einer Höhe der Sockelmauer von maximal 0,5 m zulässig.

Zwischen Einfriedung und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Fahrbahn ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

4. 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 Unterkante Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Selbstleuchtende Anlagen sind nicht zulässig.

5. Stellplatzverpflichtung abweichend von § 37 Abs. 1 LBO (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 37 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg zu ermitteln. Es ist der Stellplatzschlüssel von 1,5 Kfz-Stellplatz je Wohnung anzuwenden.

6. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
An den Nordfassaden der Gebäude sowie auf den Nordseiten von Satteldächern sind Rundfunk- und Fernsehantenne nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Artenschutz
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 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:

V 1: Durchführung der notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar.

V 2: Abbruch des Gebäudes außerhalb der artenspezifischen Brutzeit des "Hausrotschwanzes" zwischen August und März. Alternativ können rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit Maßnahmen getroffen werden, um einen Brutbeginn des "Hausrotschwanzes" zu verhindern.

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 Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist anzuwenden.

3. 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) sind informieren.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sowie mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntnissen, 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. Grundwasser
Sofern von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Bauen im Grundwasser zu beantragen. Der Antrag sowie die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - einzureichen. Vor Baubeginn ist eine hydrologische Erkundung durchzuführen. Diese ist nach § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg anzuzeigen. Grund- und Quellwasser darf nach § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und -ableitungen sind unzulässig.

5. Planungsrecht
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mühlacker I", 1. Änderung umfasst Teile des Bebauungsplans "Mühlacker I" (rechtskräftig seit dem 07.03.1997). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen werden mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans "Mühlacker I", 1. Änderung aufgehoben.

IV. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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 (Planzeichenvorordnung - 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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Mühlacker I", 1. Änderung

10.10.2019

schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Planmaßstab: 1:500
im Original

Verfahrensvermerke, Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am	22.10.2019
Auslegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	am	22.10.2019
Bekanntmachung	- § 2 (1) und § 3 (2) BauGB	am	08.11.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (2) BauGB	vom bis	18.11.2019 20.12.2019
Beteiligung der Behörden und ToB	- § 4 (2) BauGB	vom bis	04.11.2019 20.12.2019
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am	21.01.2020
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