



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag § 19 BauNVO
PH max. 11,0 m TH max. 6,0 m	Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in Meter bezogen auf die Bezugshöhe BZH § 16 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
a	Abweichende Bauweise gem. Planeintrag § 22 BauNVO
ED	Zulässige Haustypen gem. Planeintrag, hier: Einzel- und Doppelhäuser (ED) § 23 BauNVO
ED	Baugrenze § 22 BauNVO
Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
ST	Straßenverkehrsfläche
PK	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche
FD	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg
VG	Verkehrsgrünfläche
Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	
RRB	Regenrückhaltebecken § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

OG	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Begrünter Erdwall"
SP	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Spielplatz"
GR	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Grünstreifen"
EG	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Grasweg"
PR	Private Grünfläche Zweckbestimmung "Privater Erholungsgarten"
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	
WR	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Anpflanzungen und Bindungen für Einzelbäume, Hecken und Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	
EB	Anpflanzen von klein- bis mittelkronigen Einzelbäumen, s. Textliche Festsetzungen Ziffer 13.1 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
EB	Anpflanzen von großkronigen Einzelbäumen, s. Textliche Festsetzungen Ziffer 13.2 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
EB	Fläche für das Anpflanzen von Heckensträuchern s. Textliche Festsetzungen Ziffer 13.4 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Örtliche Bauvorschriften	
SD	Dachform gem. Planeintrag, hier: Satteldach (SD) § 74 LBO
30° - 40°	Dachneigung gem. Planeintrag, hier: 30° - 40° Neigung § 74 LBO

Sonstige Planzeichen

GRZ	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
ST/Car/Car	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Ca) § 12 BauNVO
ST	Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
GF 1	Geh- und Fahrrecht, hier: GF 1 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
EFH + 0,2 m	Eingangsfußbodenhöhe gem. Planeintrag als Mindestmaß in Metern § 9 Abs. 3 BauGB
BZH 291,70	Bezugshöhe BZH in Metern über Normalnull § 9 Abs. 3 BauGB
Informationen ohne Festsetzungscharakter	
7,00	Vormaßung in Meter
H	Höhenlinien (Bestand)
B	Böschungen (Planung)
---	Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
Nachrichtliche Übernahme	
WG	Überschwemmungsgebiet HQ 100 gem. § 65 Wassergesetz (WG)
WG	Überschwemmungsgebiet bei einem Extrem-Hochwasser HQ extrem

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)**
WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und damit im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)**
2.1 Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl ist gem. Planeintrag (0,4) als Höchstmaß festgesetzt.
2.2 Höhe baulicher Anlagen, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Traufhöhe (TH max) und die Firsthöhe (FH max) als Höchstmaß in Metern festgesetzt.
Oberer Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH max) ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie des Hauptdachs.
Obere Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (TH max) ist der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe.
Der untere Bezugspunkt (BZH) für die First- und Traufhöhe ist gemäß Planeintrag in Metern ÜNN festgesetzt (s. Festsetzung Nr. 14.1).
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Die Bauweise ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
a = abweichende Bauweise, ED = Einzel- und Doppelhäuser
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Hauptgebäude darf maximal 22 m betragen.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten sowohl ober- als auch unterirdisch.
- Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
- Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**
6.1 Stellplätze, Garagen und Carports
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können auch in den dafür festgesetzten Flächen (St, Ga, Car) zugelassen werden.
Stellplätze (nicht überdacht) können auch auf einer 5 Meter tiefen Teillfläche des Grundstücks gemessen parallel zur Straßengrenze zugelassen werden, wenn mindestens 50% dieser Teillfläche gärtnerisch angelegt sind.
6.2 Nebenanlagen: Gartenhäuser, Gewächshäuser, (Geräte-) Schuppen, Kleintierhaltung Gartenhäuser, Gewächshäuser, (Geräte-) Schuppen, Anlagen der Kleintierhaltung und vergleichbare räumliche Nebenanlagen zur Unterhaltung und Nutzung der Gartengrundstücke sind nur zulässig, wenn es sich um eine bauliche Anlage bis 15 m³ Volumen handelt. Je Grundstück kann nur eine dieser genannten oder vergleichbaren raumbildenden Nebenanlagen zugelassen werden.
6.3 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkierungsfläche" und "Feldweg" sowie als Verkehrsgrünflächen gemäß Planeintrag festgesetzt.
6.4 Verkehrsgrünflächen
Innerhalb der Verkehrsgrünflächen ist die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen zulässig. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen (s. Festsetzung Nr. 11.1).
6.5 Fläche für die Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken (RRB) anzulegen. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasser-Kanäle gesammelt, dann im RRB gespeichert und von dort gedrosselt Richtung Talbach abgeleitet. Das aus den südlichen Gebieten anfallende Hangwasser (Außenbereichswasser) wird über den Entwässerungsgraben durch das RRB zum Talbach geleitet.
6.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
9.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Grasweg"
Die festgesetzten Graswege dienen der Andienung (Zugänglichkeit, Anfahrbarkeit) der anliegenden privaten Gärten und sind begrünt als Rasenflächen anzulegen.
9.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Spielplatz"
Die als "Spielplatz" festgesetzte Fläche dient als begrünzte Spiel- und Kommunikationsfläche. Bauliche Anlagen, die der Spielplatznutzung dienen, sind zulässig.
9.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben und Regenrückhaltebecken"
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist ein Entwässerungsgraben zur Ableitung von Außenbereichswasser ins Rückhaltebecken sowie das Regenrückhaltebecken selbst vorgesehen. Die Flächen sind als 2-mahlige Fettwiese (blumenreich mit autochthonem Saatgut, mit Abräumen des Mähguts, keine Mulchung) mit Hochstaudenfluren (mind. 30% der Flächen) anzulegen. Der Entwässerungsgraben ist naturnah als offener Wassergraben mit unversiegelter Sohle anzulegen.
9.4 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Begrünter Erdwall"
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein begrünter Erdwall zur Ableitung des Außenbereichswassers vorgesehen. Die Fläche ist als 2-mahlige Fettwiese (blumenreich mit autochthonem Saatgut, mit Abräumen des Mähguts, keine Mulchung) ohne Sträucher und Bäume anzulegen.
9.5 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Grünstreifen"
Die festgesetzte Fläche ist zu begrünen. Innerhalb des Grünstreifens sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Über- und Durchfahrten sind nicht zulässig.
9.6 Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Privater Erholungsgarten"
Die festgesetzte Fläche ist als extensive Wiesenfläche oder Gartenflächen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von maximal zwei Nebenanlagen gemäß Festsetzung Nr. 6.2 bis 30 m³ Volumen in der Summe zulässig. Der Abstand dieser Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5,00 m betragen.
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Außenbereichsentwässerung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
10.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein begrünter Erdwall (Höhe min. 0,2 - 0,6 m über dem oberhalb liegenden Weg, Böschungsnähe 5:1-1,5) zur Abfangung und Ableitung von Außenbereichswasser bei Starkregenereignissen in den Entwässerungsgraben bzw. in das Regenrückhaltebecken anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Wall dient zum Schutz des Wohngebietes vor Überflutung bei Starkregen.
10.2 Entwässerungsgraben
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein offener Entwässerungsgraben zur Ableitung von Außenbereichswasser in das Regenrückhaltebecken inklusive erforderlicher Böschungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
11.1 Wasserdurchlässige Oberflächen
Öffentliche Stellplätze innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkierungsfläche" und private nicht überdachte Stellplätze sowie private Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasenfenugpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke) herzustellen.
11.2 Öffentliche Stellplätze innerhalb der festgesetzten "Verkehrsgrünflächen" sind als Schotterrassen oder als wassergebundene Decke herzustellen.
- Dachbegrünung**
11.2 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° (Garagen/ Carports als separate Baukörper) sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen. Die Flächen sind mit einer mind. 10 cm starken Substratschicht zu überdecken.
- Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
12.1 Sicherung der Andienung von anliegenden Gärten (GF 1)
Die Fläche GF 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
12.2 Sicherung der Andienung von anliegenden Gärten (GF 2)
Die Fläche GF 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
13.1 Pflanzgebiet für klein- bis mittelkronige Einzelbäume
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, Wildpappel) zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte können bis zu einem Maß von max. 2,0 m parallel zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche verschoben werden.

- Pflanzgebiet für großkronige Einzelbäume**
An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten sind großkronige, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (z.B. Linde, Ahorn) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können bis zu einem Maß von max. 2,0 m innerhalb der öffentlichen Grünflächen verschoben werden.
- Flächenhaftes Pflanzgebiet für Einzelbäume**
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume (s. Nr. 13.1) können artengleich ersetzt werden.
- Pflanzgebiet für Heckensträucher**
Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende, Strauchhecke in Kombination mit Bäumen anzupflanzen: 1 Strauch je 10 m² festgesetzter Fläche auf dem jeweiligen Grundstücksstück. Es sind standortgerechte, heimische Laub- und Obstgehölze/Sträucher zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaulichten, Thuja) ist nicht zulässig.
- Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**
14.1 Bezugshöhe BZH
Die unteren Bezugspunkte zur Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind die der Eingangsfußbodenhöhe EFH sind gemäß Planeintrag als Bezugshöhen BZH in Metern über Normalnull festgesetzt.
14.2 Eingangsfußbodenhöhe EFH
Die Eingangsfußbodenhöhe EFH (OK Rohbau) ist für das Erdgeschoss (Geschoss auf Höhe des Haupterschließungsniveaus / Straßenniveau) gemäß Planeintrag als Mindestmaß in Metern über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt BZH festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

- Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
1.1 Die Dachform und Dachneigung sind gemäß Planeintrag festgesetzt.
SD = Satteldach mit Dachneigung zulässig. Sie dürfen in ihrer Höhe (Oberkante Solaranlage) die Oberkante Attika bzw. den höchsten Abschluss der Außenwand um ein Maß von maximal 0,30 m überschreiten.
1.2 Dachneigung
Dächer sind nur mit Dachdeckungselementen in den Farbtönen naturrot über rotbraun bis braun und grau-antirast zulässig. Leuchtende und grelle Farben, reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Ausnahme: Solaranlagen (siehe Örtliche Bauvorschriften 1.3). Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung 11.2).
1.3 Solaranlagen
Solaranlagen sind auf den Hauptdachflächen (Satteldach) 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 und flachgeneigten Dächern (Garagen und Carports) nur in Kombination mit Dachbegrünung zulässig. Sie dürfen in ihrer Höhe (Oberkante Solaranlage) die Oberkante Attika bzw. den höchsten Abschluss der Außenwand um ein Maß von maximal 0,30 m überschreiten.
1.4 Dachaufbauten und Dachneigungen
Dachaufbauten/ Dachneigungen dürfen in der Summe maximal die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite (nicht Traufänge) einnehmen. Je Dachseite sind entweder nur Aufbauten oder Einschnitte zulässig. Es darf je Dachseite auch nur eine einheitliche Saubauform errichtet werden. Dachaufbauten/-einschnitte dürfen nur in Reihe und nicht übereinander oder versetzt zu einander angeordnet werden. Der Abstand der Dachaufbauten/ Dachneigungen zum First muss mindestens 1,0 m (gemessen parallel zur Dachneigung) betragen.
2. **Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
Leuchtende und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien (Ausnahme: Glas) sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.
3. **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer**
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bei einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.
4. **Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und in Form von Hecken und Hecken in Kombination mit Zäunen errichtet werden. Für die Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaulichten, Thuja) ist nicht zulässig.
4.2 Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.
Zwischen Einfriedung und Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.
4.3 Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken, Zäunen und Kombination aus Hecken mit Zäunen zulässig. Zäune dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m errichtet werden. Mauern sind als Einfriedigung nicht zulässig. Für die Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaulichten, Thuja) ist nicht zulässig.
5. **Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtlänge 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.
6. **Unbebaute Grundstücksflächen (§ 74 (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 Steinschuttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

Hinweise

- 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:
Soweit möglich Erhar der zwei Obstbäume, die sich auf dem Flurstück 496/2 im Westen des Plangebietes befinden (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme V 1). Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Kompensationsmaßnahmen bei möglichem Verlust der Obstbäume: Für den Verlust von Brutplätzen für die Blausäule sind drei Nisthilfen (z.B. Schwelger) an Bäumen und Gehölzen im Planbereich oder im unmittelbaren Umfeld anzubringen. Die Nisthilfen sollen einen Einflugdurchmesser von 24-26 mm aufweisen, die Montagehöhe sollte mindestens 1,8 m betragen. Die Rodung von Gehölzen muss in der Vegetationsruhe zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme V 2).
Außenbeleuchtung sollte auf ein Mindestmaß reduziert bzw. umweltfreundlich installiert und Lichtmissionen verringert werden. Es sollten UV-frei, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie z.B. LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße LEDs, keine Abstrahlung über den Horizont, geschlossene Beleuchtungskörper) verwendet werden.
2. **Niederschlagswasserbeseitigung, Entwässerung**
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal dem MW-Kanal in der Hofackerstraße zugeleitet. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird über das Regenrückhaltebecken zum Talbach abgeleitet. 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.
Für die Grundstücke im Geltungsbereich wird der Einsatz von Zisternen mit Nutzwolumen für anfallendes Tageswasser empfohlen. Die entsprechenden Verordnungen sind zu berücksichtigen (Trinkwasserverordnung etc.). Die Zisternen sind gegen Auftrieb zu sichern.
Dachbegrünung und durchlässig befestigte Flächen sind ein wirksamer Beitrag zur Abflussvermeidung. Das Rückhalte- oder Aufnahmevermögen ist im Zuge des Baugesuchs zu messen und die Gestaltung der Rückhaltung und Drosselung darzustellen.
Im Plangebiet kann die Entwässerung (Schmutzwasser) im Freispiegelgefälle für alle Untergeschosse der einzelnen Gebäude gewährleistet werden.
3. **Altlasten und Boden**
Im Plangebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten ergeben, sind die Altlasten durch Altlasten ergeben, sind das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) sowie ggf. das Gesundheitsamt zu informieren.

- Grundwasser**
Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. 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 anzulegen.
Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wird empfohlen, Untergeschosse als wasserichte Wärme auszubilden und die Auftriebskräfte zu berücksichtigen. Grund- und Quellwasser darf nach § 11 Abs. 5 der Abwasserfassung nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Dauerhafte Grundwasserbenkungen und -ableitungen sind unzulässig.
- 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.
- Geotechnik**
Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Angulatenstein-Formation, der Arienalkalk-Formation sowie ggf. im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Obaustruff-Formation. Diese Formationen werden im Plangebiet vollständig von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, Holzäse Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Im Verbreitungsbereich der Arienalkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundrisiken nach Austrocknung bzw. Überbau von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfatführendes Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
Darüber hinaus werden auch die etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genaueren 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.
- Planungsrecht**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofacker I“ umfasst Teile des Bebauungsplans Hofackerstraße-Süd (rechtskräftig seit dem 09.01.1976) und seiner 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 08.06.1984).
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen werden mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Hofacker I“ aufgehoben.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - 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)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hofacker I"

11.06.2019

schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wetterberbetreuung

Prof. Schreiber | Spelt Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Güterberg 106 | 70718 Stuttgart
Telefon: 07141 997130-0
E-Mail: sp@schreiberplan.de
Internet: www.schreiberplan.de

Planmaßstab: 1:500 im Original

Verfahrensvermerke, Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am 20.03.18
Auslegungsbeschluss	- § 3 (1) BauGB	am 24.07.18
Bekanntmachung Auslegungs- und Auslegungsbeschluss	- § 2 (1) § 3 (1) BauGB	am 07.09.18
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (1) BauGB	vom 17.09.18 bis 19.10.18
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/E-Mail	- § 4 (1) BauGB	vom 25.07.18 bis 14.09.18
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (verkürzte Auslegung, Bekanntmachung am 02.08.19)	- § 3 (2) BauGB	vom 28.01.19 bis 01.03.19
Erneute Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/E-Mail	- § 4 (2) BauGB	vom 21.01.19 bis 01.03.19
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (verkürzte Auslegung, Bekanntmachung am 02.08.19)	- § 4 (3) BauGB	am 13.08.19
Erneute Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/E-Mail	- § 4 (3) BauGB	am 09.09.19
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (verkürzte Auslegung, Bekanntmachung am 26.07.19)	- § 4 (3) BauGB	am 26.07.19
Erneute Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/E-Mail	- § 4 (3) BauGB	am 09.09.19
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am 24.09.19
In Kraft tretenden 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 Küttler, Bürgermeister