



**Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1 a)“ mit der Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Planbereich 25/02.1**

**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, vom 22.06.2021**

**Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, vom 22.06.2021**

#### **1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

#### **2. Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

#### **3. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.**

#### 4. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

##### 4.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

##### 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

In den mit der **Nutzungsschablone F, G und H** gekennzeichneten Bereichen ist unterhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Bezugshöhe gemäß § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB zusätzlich die Überschreitung der eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) für die Errichtung von Garagengeschossen sowie Teil-Garagengeschossen mit Neben- bzw.- Kellerräumen bis zu einem Wert von **0,9** zulässig (Sockelgeschoss) (siehe auch Ziff. 4.16.6 und 4.16.7).

Gemäß § 19 (4) 3 BauNVO darf in den mit der **Nutzungsschablone F, G und H** gekennzeichneten Bereichen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einem Wert von **0,7** und von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 3 BauNVO bis zu einem Wert von **0,9** (siehe vorangehender Absatz) überschritten werden.

Gemäß § 19 (4) 2 i.V.m. § 19 (4) 3 BauNVO darf in den mit der **Nutzungsschablone A, B und E** gekennzeichneten Bereichen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einem Wert von **0,6**, in den mit der **Nutzungsschablone C und D**, gekennzeichneten Bereichen bis zu einem Wert von **0,7** überschritten werden.

#### 4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 21a (1) und (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

#### 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 21a (1) BauGB sind Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

#### 4.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich entsprechend Planeinschrieb nach der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bzw. der maximalen Firsthöhe (FH max.) und der maximalen Traufhöhe (TH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH).

Bei Gebäuden mit Flachdach (0° – 5°) ist die gemäß Planeinschrieb festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) zu Grunde zu legen. Bei Gebäuden mit Satteldach (30° – 45°) ist die gemäß Planeinschrieb festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) bzw. maximale Firsthöhe (FH max.) zu Grunde zu legen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude mit Flachdächern (0° - 5°) wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Bei Gebäuden mit Satteldächern (30° - 45°) wird die maximale Firsthöhe (FH max.) zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First und die maximale Traufhöhe (TH max.) zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale Traufhöhe darf für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel / Querhaus gem. Örtliche Bauvorschriften unterbrochen werden (siehe Ziff. 5.1.4).

Die Bezugshöhe (BZH) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 5°) können die festgesetzten maximalen Höhen auf maximal 10 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Aufzugsanlagen, Lichtkuppeln) um maximal 1,0 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzugsanlagen müssen die technisch bedingten

Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attika zurückversetzt werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ( $0^\circ - 5^\circ$ ) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) sowohl die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 0,40 m überragen und sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 2,0 m zurückzusetzen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ( $30^\circ - 45^\circ$ ) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden (vgl. Ziffer 5.1.3).

#### 4.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- a1: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, es sind jedoch nur ungegliederte Einzelhäuser zulässig
- a2: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind nur Doppelhäuser mit ungegliederten Doppelhaushälften
- a3: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind nur ungegliederte Einzelhäuser mit einseitigem Grenzbau an der westlichen Grundstücksgrenze (Kettenhaus). Auf die seitliche Grenzbebauung kann verzichtet werden, wenn das Gebäude als westliches Endhaus der Kettenbebauung errichtet wird.
- a4: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise; zulässig sind nur Hausgruppen; für die Reihenendhäuser ist beidseitig Grenzbebauung zulässig. Zudem darf an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Flächen für die Errichtung von Garagengeschossen sowie Teil-Garagengeschossen mit Neben- bzw. Kellerräumen unterhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Bezugshöhe (Sockelgeschoss) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine spezielle Baugrenze festgesetzt (siehe Ziff. 4.2.1).

##### 4.4.1 Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen und sonstige untergeordnete Bauteile gem. § 5 (6) Nr. 1 LBO (wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) sowie Vorbauten gem. § 5 (6) Nr. 2 LBO (wie z.B. Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) kann ausnahmsweise bis zu 2,00 m zugelassen werden.

(Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

**4.4.2** Offene Stellplätze und Garagen § 9 (1) 2 sowie § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (4), (5) und (6) und § 23 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB

In den mit der **Nutzungsschablone A, B, C, D und E** gekennzeichneten Bereichen sind Garagen bzw. Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür gemäß Planeinschrieb festgesetzten Flächen zulässig:

**Ga:** Garagen zulässig  
**Cp:** Carports zulässig

Als Carports gelten Garagen in Form eines überdachten Stellplatzes, allseitig offen, außer im rückwärtigen Bereich.

In den Bereichen mit der **Nutzungsschablone A und B** müssen Garagen bzw. Carports mit ihrer Zufahrtsseite (Vorderfront) einen Mindestabstand von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) einhalten. Dies gilt auch für Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Maßgeblich ist die öffentliche Verkehrsfläche, nicht die öffentliche Verkehrsfläche in Form von Fuß- und Radwegen. Im Bereich mit der **Nutzungsschablone E** muss dieser Abstand mindestens 0,50 m betragen, im Bereich mit der **Nutzungsschablone C und D** mindestens 2,00 m.

In den Bereichen mit der **Nutzungsschablone A, B, C, D und E** können **offene Stellplätze** auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

In den mit der **Nutzungsschablone F, G und H** gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen nur in Garagengeschossen bzw. Teil-Garagengeschossen unterhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Bezugshöhe (Sockelgeschoss) zulässig (siehe auch Ziff. 4.2.1).

Bis zu 20 % der notwendigen Stellplätze können in Form von offenen Stellplätzen oberirdisch auf Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

**4.4.3** Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 sowie § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Im Plangebiet sind die Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis 25 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 pro Wohneinheit im Erdgeschoss beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

**4.4.4** Stützmauern und Böschungen

Stützmauern und Böschungen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (siehe auch Ziffer 5.3.2).

#### 4.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Hauptfirstrichtungen kann um +/- 10° abgewichen werden.

#### 4.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen § 9 (1) 2a BauGB

Ausnahmsweise können in den Bereichen mit der **Nutzungsschablone C und D** für Garagen bzw. Carports die Maße der Tiefe der seitlichen Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe auf 0,0 der Wandhöhe reduziert werden (Grenzbau ohne eigene Abstandsflächen), wenn aufgrund der bestehenden Topographie die Bedingungen des § 6 (1) Nr. 2 LBO nicht erfüllt sind.

#### 4.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 4 und 11 BauGB

##### 4.7.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Abfahrtsverbot)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

##### 4.7.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die gemäß Planeintrag festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ muss im Bereich der querenden „Anlage zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen“ so ausgeformt werden, dass die Funktionsfähigkeit der Maßnahme langfristig gewährleistet ist.

##### 4.7.3 Öffentliche Verkehrsfläche: Verkehrsgrünfläche V1 und V2

Die Verkehrsgrünflächen sind als Verkehrsgrünfläche V1 und V2 festgesetzt.

In der gemäß Planeintrag festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche „Verkehrsgrünfläche V1“ sind Begrünungen und Bepflanzungen sowie Böschungen und Geländemodellierungen zur Befestigung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straße) zulässig.

In der gemäß Planeintrag festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche „Verkehrsgrünfläche V2“ sind Begrünungen und Bepflanzungen sowie Böschungen, Geländemodellierungen und bauliche Anlagen zur Befestigung des Flussbettes (z.B. durch Blocksteine, Natursteine) sowie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straße, Brücke) zulässig.

##### 4.7.4 Private Verkehrsfläche

Die private Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### 4.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes im Bereich mit der

Nutzungsschablone C für Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) und Nutzungsschablone D für Einzelhäuser (Kettenhäuser) sowie im Bereich mit der Nutzungsschablone E für Hausgruppen (Reihenhaus) auf max. 1 Wohneinheit je Wohngebäude festgesetzt. Im Bereich mit der Nutzungsschablone A und B ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt, im Bereich mit der Nutzungsschablone F und H auf max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude und im Bereich mit der Nutzungsschablone G auf max. 9 Wohneinheiten je Wohngebäude.

Wird im Bereich mit der Nutzungsschablone H lediglich ein zusammenhängendes Gebäude errichtet, kann die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude auf max. 12 erhöht werden (siehe auch Erläuterung in der Begründung).

#### **4.9 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen (Wendemöglichkeit) sind auf Dauer von Bebauung, Bewuchs und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass eine Inanspruchnahme der Flächen zum Wenden (Radüberstand) möglich ist.

#### **4.10 Versorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**

Gemäß Planeinschrieb sind Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität an der Clara-Schumann-Straße festgesetzt. Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 (2) BauNVO weiterhin bestehen.

Gemäß Planeinschrieb sind zudem temporäre Abstellplätze für Müllentsorgung festgesetzt.

#### **4.11 Regenrückhaltebecken RRB § 9 (1) 14 BauGB**

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt (Retention). Auf der Fläche sind ober- und unterirdische Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung und Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Retentionsflächen, -becken, Ableitungsmulden und -gräben) sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik notwendige bauliche Anlagen bzw. Bauwerke zulässig (siehe auch Ziff. 4.12.2).

#### **4.12 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

##### **4.12.1 Private Grünfläche**

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „privater Hausgarten“.

##### **4.12.2 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentlichen Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung „naturnah gestaltete Parkanlage mit Spielmöglichkeiten“, „Retention“ und „Ableitung Oberflächenwasser (Anlage zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen)“.

In der öffentlichen Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „naturnah gestaltete Parkanlage mit Spielmöglichkeiten“** sind frei geführte Fuß- und Radwege, Aufenthalts-, Erholungs- und Spielbereiche sowie Spielplätze und Sportgeräte einschließlich Möblierung, der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Wärme dienende Nebenanlagen (wie z.B. Verteilerschränke), Leitungen sowie Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser (einschließlich Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik notwendige bauliche Anlagen bzw. Bauwerke) zulässig.

Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Geeignet für die Ansaat sind arten- und blütenreiche Saatgutmischungen (Wiesen und Säume) (beispielsweise der Rieger-Hofmann GmbH oder ähnliches). Für Gehölzpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 1 und 2 heranzuziehen (unter Hinweise, Kapitel 6.6).

In der öffentlichen Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Retention“** sind Anlagen gemäß Ziff. 4.11 („Regenrückhaltebecken“) zulässig. Zudem sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Wärme dienenden Nebenanlagen zulässig. Im Bereich der Grünfläche ist, mit Ausnahme der festgesetzten Pflanzzwänge (pz 1), die Pflanzung oder Entwicklung von Bäumen oder Gehölzen nicht zulässig. Vorhandene Gehölzbestände, die der Zweckbestimmung nicht entgegenstehen, können erhalten werden.

Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Geeignet für eine Ansaat sind arten- und blütenreiche Saatgutmischungen (Wiesen und Säume) (beispielsweise der Rieger-Hofmann GmbH oder ähnliches).

In der öffentlichen Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Ableitung Oberflächenwasser (Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen)“** sind ober- und unterirdische Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser (z.B. Natursteinmauern, Verwallungen, Mulden, Böschungen) sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik notwendige bauliche Anlagen bzw. Bauwerke für die Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen zulässig.

Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Geeignet für die Ansaat sind arten- und blütenreiche Saatgutmischungen (Wiesen und Säume) (beispielsweise der Rieger-Hofmann GmbH oder ähnliches).

#### **4.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**

##### **4.13.1 FNL 1 – Oberflächenbelag**

Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwege, öffentliche Parkierungsflächen sowie private Stellplätze und private Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

#### 4.13.2 Modifiziertes Mischsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Die Entwässerung ist im modifizierten Mischsystem mit öffentlicher Regenwasserrückhaltung (Retentionsbecken) vorzusehen (siehe auch Ziff. 4.11).

Das anfallende Regenwasser der Stichstraßen ist in die Regenwasserkanalisation zu entwässern, die Haupteerschließungsstraßen (Clara-Schumann-Straße, Fanny-Hensel-Straße, Bodelshofer-Straße) zur Schmutzwasserkanalisation.

#### 4.13.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis 5°) von Gebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit Ausnahme von Terrassen, Oberlichtern und untergeordneten Bauteilen (wie z. B. Erker, Vordächern etc.) sind extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Zur Begrünung ist eine artenreiche, buntblühende und rasenbildende Mischung aus Gräsern, Kräutern und Sedum heranzuziehen.

Die Kombination begrünter Dächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) ist bei Beibehaltung der Dachbegrünung zulässig.

Die Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von min. 30 l /m<sup>2</sup> aufweisen.

#### 4.13.4 Dachdeckung

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre, Regenrinnen) ist die Verwendung der genannten Materialien zulässig.

#### 4.13.5 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz - Bauzeitenregelung

Die erforderlichen Baufeldfreimachungen im Plangebiet sind nur außerhalb der Brutzeit bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen bzw. Brutvögeln, d.h. nur zwischen 1. November und Ende Februar, zulässig.

In Ausnahmefällen kann, in Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde, von diesen Zeitvorgaben abgewichen werden, unter der Voraussetzung, dass der entsprechende Bereich zuvor von einem Artenkenner auf Brutvorkommen von Vögeln bzw. auf Fledermäuse untersucht wurde.

#### 4.13.6 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz – Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur abgeschirmte Lampengehäuse, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, und insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, zulässig.

Die Außenbeleuchtungen sind so zu konstruieren, dass nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und -intensität

sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken (eine Möglichkeit ist hier auch der Einsatz von Bewegungsmeldern).

#### **4.13.7 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz – Schutz und Umsiedlung der betroffenen Zauneidechsen**

Eine Umsiedlung der von dem Vorhaben betroffenen Individuen in zuvor angelegte Ersatzhabitats ist durchzuführen.

Bei der Umsiedlung von Zauneidechsen sind die Tiere von fachkundigen Personen schonend von Hand oder mit einer speziellen "Zauneidechschlinge" einzusammeln und umgehend in den Ersatzhabitats auszusetzen. Die umgesiedelten Zauneidechsen sind, entsprechend den jeweiligen Flächengrößen, auf die beiden Maßnahmenflächen zu verteilen. Das Umsiedeln ist so lange fortzusetzen, bis über mehrere Begehungen (bei für Reptilien geeigneten Witterungsbedingungen) keine Zauneidechsen mehr beobachtet werden und auch keine nachweislich nicht umgesiedelten Tiere auf der Fläche zurückbleiben. Die Umsiedlung ist innerhalb eines Zeitraums abzuschließen, in dem keine immobilen Stadien der Zauneidechse (Gelege, Tiere in Winterruhe) zu erwarten sind. Der Rahmenzeitraum hierfür liegt zwischen Mitte März (Ende Winterruhe) und Mitte Mai (Beginn Eiablage) sowie zwischen Mitte August (Ende Schlupfzeit Jungtiere) und Mitte September (Beginn Winterruhe). Bei langandauernder kalter Witterung im Frühjahr können sich diese Zeitfenster insgesamt nach hinten verschieben.

Während der Bauphase sind die neu angelegten Ersatzhabitats vor Inanspruchnahme durch den Baubetrieb (z.B. Baulager, Befahren mit Maschinen) zu schützen. Eine Rückwanderung der umgesiedelten Zauneidechsen in das Baufeld ist mit Hilfe eines Reptilienschutzzaunes zu verhindern. Dieser ist beidseits mit einem etwa einen Meter breiten Pflegestreifen zu umgeben, welcher während der Vegetationsperiode etwa alle ein bis zwei Monate gemäht wird, um ein Überwachsen zu verhindern.

#### **4.13.8 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz – Maßnahmen für naturschutzfachrechtlich bedeutende Holzkäferarten**

Die entfallenden Nachweisbäume (gem. „Geplante Bebauung Wendlingen, Steinriegel 1a – Untersuchungen zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten, Claus Wurst, Karlsruhe, im Auftrag des Fachbüros für ökologische Planungen Lissak, Heiningen, 06.03.2019“, Tab. 1 ocker unterlegt) und etwaige weitere dort benannte Nachweisbäume, sind unter Erhaltung der Mulmhöhlen aufrecht in Wuchsrichtung zu lagern.

Dies geschieht am besten in Form von Totholzpyramiden:

Stammabschnitte von min. 4m Länge unter Erhaltung der Mulmhöhlen (bei der Bergung ist durch Ballentuch o.ä. sicherzustellen, dass kein Substratverlust auftritt) werden spitzzeltartig um einen zentralen Pfahl/Kantholz herum zusammengestellt und 40-50cm tief in Wuchsrichtung nach unten eingegraben (Aufrechterhaltung eines quasi-natürlichen Feuchtgradienten im Gegensatz zur liegenden Lagerung) und am oberen Ende durch Metalllochband gesichert.

Verbringung nicht zu Frostperioden unter ökologischen Baubegleitung; geeignete Bereiche für eine Verbringung sind zuvor mit dem Gutachter abzustimmen.

- 4.13.9 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz – Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag**  
Verglasungen der Neubauten müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Ein entsprechender Kollisionsschutz ist bei allen Verglasungen, mit einer Möglichkeit der Durchsicht für Vögel, vorzunehmen. Hierunter fallen vor allem Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten, sowie transparente Verbindungsgänge. Auch bei großflächigen Glasfronten ist ein Schutz vor Vogelschlag anzubringen.
- 4.13.10 Ausgleichsmaßnahme Artenschutz – Anbringen von Nisthilfen oder Fledermausquartieren an Gebäuden**  
Für jedes Baugrundstück ist am Haupt- oder Nebengebäude mindestens eine (1) Nisthilfe für Gebäudebrüter oder für Fledermäuse anzubringen (z.B. als integrierte Fledermaussteine, Gebäudenisthilfen etc.).
- 4.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB**  
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:  
  
GR / FR: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger  
LR: Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger bzw. der Stadt Wendlingen
- 4.15 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 (1) 24 BauGB**  
Auf die Hinweise Ziff. 6.15 wird verwiesen.
- 4.16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25a und b BauGB**
- 4.16.1 Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume**  
Gemäß Planeinschrieb sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste 1 (unter Hinweise, Kapitel 6.6) gleichwertig zu ersetzen (dabei dürfen Obstbäume nur gepflanzt werden, wenn deren sachgerechte Pflege dauerhaft gewährleistet ist).
- 4.16.2 Pflanzzwang**  
Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig gemäß der Pflanzliste 1 und 2 zu ersetzen. Auf die Pflanzlisten in Kapitel 6.6 wird verwiesen.

Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Nach der Pflanzung von Gehölzen ist die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Verkehrssicherheit erfordert eine regelmäßige Kontrolle der Bäume. Bei Gefährdungen sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

#### **4.16.3 Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind einheimische, standortgerechte, großkronige Bäume gemäß der Pflanzliste 1 (unter Hinweise, Kapitel 6.6) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 6,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit ausreichend großen Baumscheiben auszustatten (mindestens 2 x 2 m, beziehungsweise Einbau von gut durchwurzelbarem Material unter den Stellplätzen).

#### **4.16.4 Pflanzzwang 2 (pz 2) – Ortsrandeingrünung**

Die im zeichnerischen Teil mit pz 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 2 (unter Hinweise, Kapitel 6.6) zu bepflanzen (1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>).

Ziel ist die Entwicklung naturnaher, freiwachsender Hecken, sofern ausreichend Platz vorhanden ist oder alternativ aufgelockerter Strauchpflanzungen (Gebüschgruppen). Einförmige Schnitthecken sind nicht zugelassen.

Die im zeichnerischen Teil mit pz 2 gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Jedoch sind ober- und unterirdische Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser (z.B. Natursteinmauern, Verwallungen, Mulden, Böschungen) sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik notwendige bauliche Anlagen bzw. Bauwerke für die Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen zulässig.

Die Bepflanzungen sind so auszuführen, dass die notwendige Anlage zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen erhalten bleibt und in ihrer Funktion nicht eingeschränkt wird.

Anschließend an die im zeichnerischen Teil mit Pflanzzwang 2 (pz 2) gekennzeichneten Flächen oder alternativ in diese integriert ist auf den Grundstücken pro angefangener 20 m Länge der Außengrenze ein [1] standortgerechter Einzelbaum entsprechend der Pflanzliste 1 (unter Hinweise, Kapitel 6.6) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Der Erhalt bestehender Bäume wird angerechnet.

#### **4.16.5 Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

In den im zeichnerischen Teil mit der Nutzungsschablone A, B und E gekennzeichneten Bereichen sind mindestens 40 % und in den mit der Nutzungsschablone C, D, F, G und H gekennzeichneten Bereichen mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Dabei sind die nicht bebauten Flächen der Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Schotter- oder kiesbedeckte Beetflächen sind nicht zulässig.

Pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein [1] standortgerechter Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste 1 (unter Hinweise, Kapitel 6.6) zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzzwang 1 (pz 1) und Pflanzzwang 2 (pz 2) sowie der Erhalt bestehender Bäume werden angerechnet. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

#### **4.16.6 Pflanzzwang 4 (pz 4) – Überdeckung Sockelgeschosse (Tiefgaragen)**

Dächer von Sockelgeschossen (siehe auch Ziff. 4.2.1) (Tiefgaragen), die nicht überbaut werden (z.B. durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen), sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen. Auf dem Sockelgeschoss / Tiefgarage ist die Mindestüberdeckung für Baumstandorte auf 80 cm zu erhöhen.

#### **4.16.7 Pflanzzwang 5 (pz 5) – Fassadenbegrünung Sockelgeschosse (Tiefgaragen)**

Im Bereich mit der Nutzungsschablone F, G und H sind nichtverglaste und nicht-offene, nach Süden orientierte Fassaden und Gebäudeteile von Sockelgeschossen (Tiefgaragen) fachgerecht und dauerhaft mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 (unter Hinweise, Kapitel 6.6) zu begrünen (siehe auch Ziff. 4.2.1). Eine gleichwertige Begrünung durch von der Fassade abgerückte Pflanzungen (z.B. Bäume und Sträucher) ist ebenfalls zulässig.

#### **4.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche die auf den privaten Grundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen (Auf- und Abtrag) festgesetzt.

Bei einem baulichen Eingriff in die Böschungen sind die Statik bzw. Stabilität der öffentlichen Verkehrsflächen langfristig zu sichern.

#### **4.18 Höhenlage § 9 (3) BauGB**

In dem im zeichnerischen Teil mit „Flächenüberlagerung“ gekennzeichneten Bereich ist die Nutzung öffentliche Verkehrsfläche überlagernd, in Form eines Brückenbauwerks, sowie die Nutzung Wasserfläche unterlagernd zulässig.

Die öffentliche Verkehrsfläche in Form eines Brückenbauwerks ist in dem im zeichnerischen Teil mit „Flächenüberlagerung“ gekennzeichneten Bereich nur oberhalb einer Höhenlage von 271,81 mNHN zulässig.

## 5. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO

### 5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) 1 LBO

#### 5.1.1 Dachform/-neigung Hauptgebäude

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form sind zulässig für untergeordnete Dächer, für Dächer von Dachgauben, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc., untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 (6) Nr. 1 und 2 LBO.

#### 5.1.2 Dachform Garagen

Garagen sind in das Hauptdach zu integrieren oder mit begrüntem Flachdach zu erstellen. Carports sind mit einem begrünten Flachdach zu erstellen.

#### 5.1.3 Dachdeckung

Zulässig sind in Anthrazit-, Rot- und Brauntönen gehaltene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.

Blendende metallische Dachflächen sind für die Dachdeckungen nicht zulässig.

Flach geneigte Dächer (0° - 5°) von Gebäuden sowie Garagen und Carports sind zu begrünen (siehe auch Ziff. 4.13.3).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe auch Ziff. 4.2.4).

#### 5.1.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Quergiebel/-haus

Bei Gebäuden mit **Flachdächern** sind Dachaufbauten nicht zulässig. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) (siehe auch Ziff. 4.2.4).

Bei Gebäuden mit **Satteldächern** sind auf einer Dachseite entweder nur Dachaufbauten in einer Gaubenart oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind zur Außenwand um mindestens eine Wandstärke zu versetzen. Zum Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) ist ein waagrechter Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die Breite des Quergiebel/-haus darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Firstoberkante des Quergiebel/-hauses muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,40 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Zwischen dem Quergiebel/-haus und den Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Auf jeder Gebäudeseite darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und Querbauten (Quergiebel/-haus) zusammen maximal 2/3 der Dachlänge betragen.

### 5.1.5 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

### 5.2 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, an der Gebäudefassade (unselbständige Werbeanlagen) und nur bis zur Höhe der Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen in den Bereichen der pz-Flächen und
- Lichtwerbung in Richtung Außenbereich.

### 5.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung der beweglichen Müllbehälter und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

#### 5.3.1 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind Einfriedungen als bepflanzte Zäune, blickoffene Holzzäune oder blickoffene Metallzäune bis max. 1,20 m Höhe oder als frei wachsende Hecke zulässig. Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

#### 5.3.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig (siehe auch Ziff. 4.4.4).

Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist durch eine flächige Begrünung auf mindestens 70 % der Ansichtsfläche zu begrünen.

Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind nur als Natursteinmauern, natursteinverkleidete Mauern oder Gabionen zulässig.

### 5.4 Grenzabstände § 74 (1) 7 LBO

§ 5 (7) LBO findet keine Anwendung, soweit die Festsetzungen unter Ziff. 4.6 dieses Bebauungsplans abweichende Regelungen treffen.

### 5.5 Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) 5 LBO

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

## 5.6 Stellplatzverpflichtung § 74 (2) 2 LBO

Abweichend von § 37 (1) LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

## 6. Hinweise

### 6.1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landratsamt Esslingen und dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

### 6.2 Bodenschutz § 1a (1) BauGB und § 10 Nr. 3 LBO

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren.

Überschüssiger unbelasteter Boden- und Felsaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Für die Erschließung der Maßnahme ist bereits im Planungsstadium eine in Bodenschutzfragen fachkundige, externe Person hinzuzuziehen (bodenkundliche Baubegleitung), welche nachweislich über bodenkundlichen Sachverstand (bodenkundliche Aus- oder Fortbildung) verfügt. Diese Fachkraft ist dem Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu benennen. Die Fachkraft für bodenkundliche Baubegleitung soll während der Planung und Ausführung der Maßnahme die bodenschutzfachlich richtige Ausführung der

Arbeiten überwachen und den Vorhabenträger diesbezüglich beraten. Dadurch soll bodenschutzfachlich korrektes Arbeiten gewährleistet und eine erfolgreiche Wiederherstellung der Bodenfunktionen erzielt werden.

Da das Gebiet der geplanten Erschließungsmaßnahme aufgrund seines relativ steilen Gefälles eine größtenteils hohe bis äußerst hohe Erosionsgefährdung aufweist, ist mit der bodenkundlichen Baubegleitung bereits vor der Erschließungsphase zu beraten, wie man mögliche Schäden durch Erosion verhindert.

Es wird ein Bodenmanagementkonzept gefordert. In diesem ist darzustellen, wie abgetragener Oberboden sowie ausgehobener kulturfähiger Unterboden verwertet wird. Zudem enthält das Konzept die Bodenmengen, Maschinenlisten, Zuwege- und Ablagerungspläne. Vor jeder einzelnen Aufbringung von Oberboden auf „schlechtem“ Ackerboden – also einer Bodenaufwertung – ist eine Genehmigung mittels des „Antrags auf Auffüllung von Bodenmaterial“ beim Landratsamt Esslingen einzuholen; gegebenenfalls muss zusätzlich eine baurechtliche und/ oder naturschutzrechtliche Genehmigung eingeholt werden. Das Bodenverwertungskonzept sollte dem Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - mindestens zwei Monate vor Baubeginn vorgelegt werden.

Bezüglich der Anforderungen an das Bodenmaterial unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007 zu beachten.

Die geplante Lauterbrücke liegt in unmittelbarer Nähe zur Altablagerung „Auffüllung Austraße“. Bei den Planungsmaßnahmen ist daher zu beachten, dass möglicherweise durch die Auffüllung inhomogener und wenig tragfähiger Untergrund vorhanden sein kann. Aus statischen Gründen ist dies zu berücksichtigen. Möglicherweise anfallendes, nicht frei verwertbares Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine gutachterliche Begleitung wird empfohlen. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte stoffliche Bodenbelastungen ergeben, ist das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu informieren.

### 6.3 Geotechnik

Für das Plangebiet sind folgende Geotechnischen Gutachten erstellt worden:

- **Geotechnischer Bericht**, Erschließung Neubaugebiet „Steinriegel“ in 73240 Wendlingen, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Baugrunduntersuchungen (BWU), Kirchheim u. Teck, 30. November 2015
- **Ergänzung zum Geotechnischen Bericht** vom 30.11.2015, Neubaugebiet „Steinriegel“ in 73240 Wendlingen, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Baugrunduntersuchungen (BWU), Kirchheim u. Teck, 16. November 2016

Die Geotechnischen Berichte sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation sowie ggf. der Angulatensandstein-Formation. Diese Formationen werden am nördlichen Rand des Plangebietes von Lösslehm und am südöstlichen Rand des Plangebietes von Auenlehm mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Talgrund ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können hier zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann hier bauwerksrelevant sein.

Da das Plangebiet im Unteren Jura liegt muss mit Fossilienfunden gerechnet werden.

Im Verbreitungsbereich der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen.

Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. 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 Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **6.4 Altablagerung**

Westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich zwischen der Austraße und der Straße Im Steinriegel die Altablagerung „Auffüllung Austraße“.



Stadt Wendlingen am Neckar

Maßstab: 1:2.000  
 Bearbeiter: kvnurs/6071Wojn  
 Datum: 06.11.2018

Keine Gewähr für Richtigkeit  
 und Vollständigkeit der Daten  
 Keine Weitergabe an Dritte  
 Überprüfung der Daten ist notwendig

Geobasisdaten: Stand 31.03.2017, © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

### 6.5 Nutzung der Solarenergie

Es wird empfohlen auf den Dachflächen Anlagen zur Warmwassergewinnung und zur Nutzung von Solarenergie anzubringen.

### 6.6 Für die im Textteil Ziff. 4.14 festgesetzten Pflanzzwänge werden nachstehende Bäume und Gehölze vorgeschlagen:

Das Pflanzmaterial muss aus Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen.

#### Pflanzliste 1: Einzelbäume

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss	alternativ Obstbaum-Hochstämme	

Im Straßenraum ist auch die Pflanzung geeigneter Sorten (vgl. Straßenbaumliste nach GALK 2006) zulässig (z.B. Carpinus betulus „Frans Fontaine“).

## Pflanzliste 2: Sträucher für Gehölzflächen

Corylus avellana	Gew. Hasel	Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Anmerkung: einige Arten enthalten giftige Pflanzenbestandteile und sollten daher im Bereich von Spielplätzen nicht gepflanzt werden (z.B. Pfaffenhütchen)			

## Pflanzliste 3: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Heimische Rankpflanzenarten sind Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*). Diese Arten sind für exponierte Wände nur bedingt geeignet, da sie an halbschattiges Waldklima angepasst sind.

Folgende robuste Arten sind zwar nicht heimisch, werden mit dem Ziel einer funktionierenden Fassadenbegrünung dennoch als geeignet empfohlen: Schlingknöterich (*Polygonum (Fallopia) aubertii*), Blauregen (*Wisteria*), Clematis, Wilder Wein (schöne Herbstfärbung), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Trompetenwinde (*Campsis*), Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*).

**6.7 Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen (Geländeprofil), Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen, Mauern, Zäunen und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag darzustellen (LBOVVO).

**6.8 Private Abwasserbeseitigung / Hausanschlüsse**

Das Plangebiet verfügt über eine ausgeprägte Topographie (Südhang). Sollte daher im konkreten Bauvorhaben eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gewählt werden, die unterhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugshöhe liegt, besteht die Möglichkeit, dass die private Abwasserbeseitigung über eine Hebeanlage erfolgen muss.

Auf einen korrekten Anschluss der Entwässerungsleitungen an die öffentliche Misch-/ Regenwasserkanalisation wird explizit hingewiesen.

**6.9 Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser**

Es wird empfohlen Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser in Zisternen auf den Grundstücken zu sammeln und z.B. für die Gartenbewässerung weiterzuverwenden.

Bei Nutzung innerhalb des Gebäudes als Brauchwasser ist darauf zu achten, dass die Installation fachgerecht ausgeführt wird und eine Verkeimung des Trinkwassers ausgeschlossen ist. § 17 (2) der Trinkwasserverordnung sowie die entsprechenden DIN-Normen sind zu beachten.

## 6.10 Grundwasser

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen.

Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen (siehe auch Kapitel 6.3). Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden (siehe auch „Geotechnischer Bericht, Erschließung Neubaugebiet „Steinriegel“ in 73240 Wendlingen, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Baugrunduntersuchungen (BWU), Kirchheim / Teck, 30. 11 2015“, Kapitel 7.3). Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

## 6.11 Hochwasser / HQ<sub>100</sub> / HQ<sub>extrem</sub>

Gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) wird der südliche Planbereich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub> / Versagen von Hochwasserschutzanlagen) überflutet. Dieser Bereich stellt zudem einen „Druckbereich bei HQ<sub>100</sub>“ dar. Weiterhin ist im Bereich der geplanten Brücke über die Lauter ein HQ<sub>100</sub> vorhanden.

## 6.12 Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung

Gemäß einer multitemporalen Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 19.10.2015) sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorhanden. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit ergibt sich hieraus jedoch nicht. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, bittet das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, um unverzügliche Mitteilung.

## 6.13 Gewässerrandstreifen

Im südlichen Plangebiet befindet sich die Lauter, ein Gewässer erster Ordnung. Daher ist für die Lauter ein Gewässerrandstreifen erforderlich. Der Gewässerrandstreifen umfasst die Uferbereiche und beschreibt einen gesetzlich festgelegten, an ein oberirdisches Gewässer angrenzenden Bereich, in dem bestimmte Nutzungsgebote bzw. -verbote gelten. Aufgrund der Lage im Innenbereich ist von einem Gewässerrandstreifen von 5,00 m (ab Böschungsoberkante) auszugehen (§ 29 (1) WG).

## 6.14 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO / Baumpflanzungen

Die Stadt Wendlingen am Neckar ist gem. § 126 (1) BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

### **6.15 Schallschutz**

Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In der Anlagen 8 bis 11 im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung vom 29.06.2018, mit redaktionellen Anpassungen bis zum 30. Januar 2020, sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 sowie maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 dargestellt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart zu bemessen. Die in den Anlagen 9 und 11 aufgeführten Lärmpegelbereiche im Nachtzeitraum gelten dabei für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Lüftungseinrichtungen für Schlafräume zum Schutz vor Verkehrslärm

Auf Flächen mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärm an Gebäudefassaden für Schlafräume geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. (siehe Anlage 7 der schalltechnischen Untersuchung)

Auf die schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Steinriegel I“

Bauabschnitt 1a, Ing.-Büro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 29.06.2018, mit redaktionellen Anpassungen bis zum 30. Januar 2020, wird verwiesen.

### **6.16 Artenschutz**

Auf die erstellten Artenschutzgutachten (siehe Ziff. 6.18) und die sich daraus ergebenden Maßnahmen wird verwiesen.

### **6.17 Baustelleneinrichtungen / Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen**

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen sind Baustelleneinrichtungen auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zu beschränken, die ohnehin überbaut werden.

Mit Pflanzbindung belegte Bäume (einschließlich Wurzelraum) sowie an das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen dürfen durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden und sind entsprechend zu schützen (Bauzäune, Absperrungen, etc.). Die Qualitätsnormen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

## 6.18 Gutachten und Anlagen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen:

- **Begründung**, vom 22.06.2021
- **Umweltbericht**, Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stadt Wendlingen am Neckar, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, 03.03.2020/20.10.2020
- **Habitatpotenzialanalyse**, Bereich „Gassenäcker / Steinriegel“, Stadt Wendlingen am Neckar, StadtLandFluss / Büro für Natur- und Artenschutz Frank Kirschner, Nürtingen, 17.02.2015
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Bebauungsplan „Steinriegel 1 (BA 1a)“, Stadt Wendlingen, StadtLandFluss / Büro für Natur- und Artenschutz Frank Kirschner, Nürtingen, vom 03.03.2020  
**Anlage:** Geplante Bebauung Wendlingen, Steinriegel 1a – **Untersuchungen zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten**, Claus Wurst, Karlsruhe, im Auftrag des Fachbüros für ökologische Planungen Lissak, Heiningen, 06.03.2019
- **Überarbeiteter Antrag** auf Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG vom **11.04.2017**, inkl. Anlagen vom 10.04.2017 (u.a. Vorhabenbeschreibung, Fachbeitrag Zauneidechsen, StadtLandFluss, Bearbeitung: Büro für Natur- und Artenschutz Frank Kirschner, Nürtingen, vom 07.04.2017, Darlegung der Ausnahmeveraussetzungen, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 07.12.2016)
- **Bescheid** der Oberen Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) vom **25.10.2017** zum überarbeiteten Antrag auf Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG (vom 11.04.2017)
- **Antrag** auf Erlaubnis gem. § 5 der Verordnung des Landratsamtes Esslingen als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ (vom 25.11.1992) vom **15.11.2017**
- **Bescheid** des Landratsamtes Esslingen vom **09.01.2018** zum Antrag auf Erlaubnis gem. § 5 der Verordnung des Landratsamtes Esslingen als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ (vom 25.11.1992)
- **Antrag** auf Erlaubnis oder Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“ vom **06.06.2016**
- **Ergänzter Antrag** auf Erlaubnis oder Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“ vom **11.04.2017** (inkl. Anlage vom 05.04.2017)
- **Bescheid** des Landratsamtes Esslingen vom **06.07.2017** zur Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“
- **Antrag** auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wegen Errichtung einer Brücke über die Lauter vom **06.06.2016** (inkl. Anlagen vom 14.01.2019)
- **Bescheid** des Landratsamtes Esslingen vom **21.01.2019** zur Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- **Antrag** auf Umwandlung eines bestehenden Streuobstbestands gemäß § 33a Abs. 2 Naturschutzgesetz BW im Rahmen des Bebauungsplans „Steinriegel 1 (BA 1a)“ vom **22.03.2021**
- **Bescheid** des Landratsamtes Esslingen vom **14.04.2021** zur Genehmigung nach § 33 a Abs. 2 NatSchG für die Umwandlung des Streuobstbestands
- **Geotechnischer Bericht**, Erschließung Neubaugebiet „Steinriegel“ in 73240 Wendlingen, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Baugrunduntersuchungen (BWU), Kirchheim / Teck, 30.11.2015
- **Ergänzung zum Geotechnischen Bericht** vom 30.11.2015, Neubaugebiet „Steinriegel“ in 73240 Wendlingen, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Baugrunduntersuchungen (BWU), Kirchheim / Teck, 16.11.2016
- **Schalltechnische Untersuchung**, Bebauungsplan „Steinriegel I“ Bauabschnitt 1a, Ing.-Büro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 29.06.2018, mit redaktionellen Anpassungen bis zum 30. Januar 2020
- **Verkehrliche Untersuchung**, Baugebiet Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel, brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aalen, 20.06.2018