



A. Textliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO)**
Als Art der Nutzung ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sport" festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche sind zweckentsprechende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig (s. Festsetzung Nr. 4.)
- Gebäudehöhe (GBH)**
Die zulässige Gebäudehöhen (GBH) ist gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Meter üNN festgesetzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe GBH ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika). Die Gebäudehöhe GBH darf durch untergeordnete Bauteile wie Absturzicherungen, Solaranlagen, technische Aufbauten oder Ähnliches um ein Maß von maximal 1,00 m überschritten werden. Diese untergeordneten Bauteile müssen mindestens um 1,00 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche dürfen zweckentsprechende Gebäude nur innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenzen gelten nur oberirdisch. Unterirdische bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung "Sport" (s. Festsetzung Nr. 4.) entsprechen oder für diese erforderlich sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die in Böschungen integriert werden.
- Fläche und Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser: Regenrückhaltebecken und Entwässerungsmulden (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen sind öffentliche naturnahe Regenrückhaltebecken (RRB) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen sind in der Lage bis 2,0 m in alle Richtungen zulässig.
Die für die Regenrückhaltebecken RRB festgesetzten Flächen sind als 2-mahdige blütenreiche Wiesen (blumenreich mit autochthonem Saatgut, mit Abräumen des Mahguts, mit Hochstaudenfluren und Röhricht (mind. 50 % der Flächen) anzulegen.
Zweckdienende Brücken, Stege oder Durchlässe sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Unterirdische bauliche Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Entwässerungs-/ Retentionsmulden sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig.
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Sport" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sport" sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig:
- Sportspielfelder. Die gemäß Planeintrag dargestellten Sportspielfelder sind in Lage und in der Höhe (s. Festsetzung Nr. A 7.2) einzuhalten. Abweichungen sind in der Lage bis 2,0 m in alle Richtungen zulässig.
- Leichtathletische Anlagen
- Sport- und Freizeitanlagen
- Kinder- und Jugendspielangebote wie Spielplätze, Skateanlage etc.
- Flutlichtanlage mit einer max. Höhe der Flutlichtmasten von 16,00 m über festgesetzter OK Spielfeld
- Ballfangzäune mit einer max. Höhe von 6,00 m über festgesetzter OK Spielfeld und nur in offener Ausführung
- sonstige Einzäunungen mit einer max. Höhe von 2,00 m über OK Spielfeld und nur in offener Ausführung
- sonstige Nebenanlagen (auch Tribünen).
- Die beim Bau entstehenden Geländespürge sind mit Böschungen (max. Steigungsverhältnis 1:1 = 1:2 ausgleichlich) Stützmauern zum Abfangen des Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m in Form von naturraum-typischen Steinen (z.B. Jurakalk) als Blocksatz zulässig. Größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen oder weitere (zurückversetzte) Stützmauern zu terrassieren.
- Andienungszonen, Pflegezufahrten, Feuerwehrzufahrten.
- Fuß- und Radwege
- Stellplätze/ Parkstände dürfen nur innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkierungsflächen errichtet werden
- Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (s. Festsetzung Nr. A 3.)
- Vereinsheim mit Gastronomie als zweckentsprechendes Gebäude: Dieses ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die dazugehörigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Naturkindergärten: Die zweckentsprechenden Anlagen (2 Bauwegen) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Freiflächen des Naturkindergartens sind wasserdurchlässig mit Naturmaterialien (Holzhack-schnitzel) herzustellen, der Untergrund darf nur mit mineralischen Stoffen stabilisiert werden. Ein Zuweg darf nur vom südlichen Feldweg erfolgen.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
5.1 Dachbegrünung Vereinsheim
Flachdächer und fachgeneigte Dächer sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen (mind. 80 % der Dachfläche). Die Flächen sind am Rand mind. 10 cm starken Substratschicht zu überdecken. Dachbegrünungen mit vollflächiger Retentionswirkung in Kombination mit Solaranlagen sind zulässig.
5.2 Wasserdurchlässige Oberflächen
Wege und Zufahrten innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie die gemäß Planeintrag festgesetzten öffentlichen Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasentüpfelpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Betondrainüpfelpflaster) herzustellen. Siehe auch Festsetzung Nr. A 4/ Naturkindergarten. Ausgenommen hiervon sind betriebliche Umgebungsflächen, Fahrgassen sowie Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern, z.B. für Lieferverkehr, Abstellflächen für LKW. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind reine Schotterflächen als Landschaftsgestaltung nicht zulässig.
- 5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB): Streuobstwiesen
Die festgesetzten Flächen sind als Streuobstwiesen zu erhalten oder anzulegen. Es sind je 150 m² ein Baum zu pflanzen. Die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Obstgehölze sind zu erhalten und können angerechnet werden. Für die Baumpflanzungen sind alte Sorten zu verwenden. Die innerhalb dieser Flächen bestehenden Sträucher/ Strauchhecken sind zu erhalten.
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
6.1 Anpflanzen von Einzelbäumen
An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind Laubbäume gemäß der nachfolgenden Artenliste 1 anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis max. 1,5 m abgewichen werden.

Artenliste 1 - Laubbäume	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Roter Hartneger (<i>Cornus sanguinea</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Feldhorn (<i>Acer campestre</i>)
Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Obstbaum alte Sorten, Hochstamm
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	
Gewöhnliche Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	

Auf öffentlichen Parkplätzen dürfen auch folgende Bäume angepflanzt werden: Platane (*Platanus hispanica*), Amberbaum (*Liquidambar*), Zürgelbaum (*Celtis australis*), Zier-Eiche (*Quercus cerris*), Winter-Linde (*Tilia cordata* i.S.), Silber-Linde (*Tilia tomentosa* 'Brabant').
- 6.2 Erhalt von Bestandsbäumen
Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich oder durch Einzelbäume gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.
- 6.3 Fläche zum Anpflanzen von Heckensträuchern: Gebietsengrünung
Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen ist eine freiwachsende 5,0 m breite Feldhecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Gehölze gemäß der nachfolgenden Artenliste 2 zu verwenden.

Artenliste 2 - Sträucher	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Roter Hartneger (<i>Cornus sanguinea</i>)	Weidenarten (<i>Salix</i> spec.)
Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	(<i>Sambucus nigra</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Hundrose (<i>Rosa canina</i>)
Gewöhnliche Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Felsenbirnenarten (<i>Amelanchier</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	
- 6.4 Flächen zum Erhalt von Sträuchern
Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen sind die bestehenden Sträucher zu erhalten und bei Abgang artengleich oder durch Sträucher gemäß Artenliste 2 zu ersetzen.
- 6.5 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit Bäumen: Feldgehölz
Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen sind Sträucher und Bäume als Feldgehölz zur Böschungssicherung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mind. 50 % der festgesetzten Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen.
- Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
7.1 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH (OK Fertigfußboden) ist gemäß Planeintrag innerhalb der Baugrenze für das Vereinsheim als Meter üNN festgesetzt. Abweichungen sind bis zu +/- 0,5 m zulässig.
7.2 Oberkante Spielfeld (OK Spielfeld)
Die Oberkante für die Spielfelder ist gemäß Planeintrag für die im Plan dargestellten Spielfelder in Meter üNN festgesetzt. Abweichungen sind bis zu +/- 0,5 m zulässig.

B. Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)

- Fassadengestaltung**
Leuchtende und grelle Farben, reflektierende und glänzende Materialien (auch Kunststoff- und Metalloberflächen) sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glas (kein Spiegelglas) und Solaranlagen.
- Dachform**
Die Dachform für das Vereinshaus ist gemäß Planeintrag als (begrüntes) Flachdach mit einer Neigung bis max. 5 ° festgesetzt. Technische Aufbauten, Absturzicherungen, Solaranlagen oder Ähnliches sind zulässig, siehe dazu Festsetzung Nr. A 1.2.
- Solaranlagen**
Solaranlagen sind auf Flachdächern und fachgeneigten Dächern nur als aufgeständerte Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung zulässig. Bei Flachdächern müssen Solaranlagen um mindestens 1,0 m von der nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und dürfen in ihrer Höhe die Oberkante Attika um ein Maß von maximal 1,0 m überschreiten.
- Abfallbehälter**
Standplätze von beweglichen Abfallbehältern sind mit festem Sichtschutz und gegen starke Sonneneinstrahlung entsprechenden der Fassaden zur Fassadengestaltung (s. Bauvorschrift Nr. B 1.1) und zusätzlicher Bepflanzung gegen Einsicht vom Verkehrsraum abzuschirmen.
- Außenwerbung nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW**
Standplätze zur Außenwerbung sind innerhalb des Geltungsbereichs nur im Bereich der Sportspielfelder zulässig und dürfen ab OK Spielfeld eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten (Bandenwerbung). Ausnahmsweise kann Außenwerbung in Verbindung mit einer elektronischen Spieltandsanzeigetafel zugelassen werden. Künstlich beleuchtete Werbung ist nicht zulässig.

C. Hinweise

- 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.
- Baugrundgutachten**
Auf das Baugrundgutachten (Projektnummer 41.7143) des Büros Dr. Spang, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH, Esslingen, Stand: 16.07.2020 wird verwiesen.
- Grundwasser**
Der Bemessungswasserstand/ Bauwasserstand wird aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Lösslehme bezogen auf die jeweilige Geländeoberkante auf 5,5 m unter derzeitiger GOK festgelegt. Höhere Grundwasserstände oder im Lösslehm angestautes Sickerwasser können nicht ausgeschlossen werden.
Bei allen Baumaßnahmen im Grundwasser ist beim zuständigen Landratsamt gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg und Wasserhaushaltsgesetz der Bundesrepublik Deutschland im Wasserrechtsverfahren einzuleiten. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- Alltasten**
Im Plangebiet sind keine Alltasten zu erwarten. Sollten sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen durch Alltasten ergeben, sind das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie ggf. das Gesundheitsamt) zu informieren.
- Flutlichtanlagen**
Die Flutlichtanlagen müssen so ausgerichtet sein, dass der Bahnverkehr und der Verkehr auf der L 1200 nicht durch Blendung behindert und gefährdet wird. Für die Beleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche und streulichtarme Leuchtmittel zulässig. Es werden asymmetrische Planflächenstrahler empfohlen.
- Lärmgutachten**
Auf das Lärmgutachten (Geräuschimmissionsprognose nach 16./ 18. BImSchV) der Ingenieurgesellschaft bauphysik rudolph + weischedel GbR, Kriessberg, Gaisbühl, Stand: 22.08.2006 wird hingewiesen, welches mit Datum vom 14.03.2007 ergänzt wurde.
- Artenschutz**
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
Rodungszeitraum
Zur Vermeidung von Direktverlusten von Fledermäusen oder europäischen Vogelarten einschließlich deren Entwicklungsformen) ist die Geholzzrodung auf den Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse/ Brutzeit der Vögel zu begrenzen.

Planzeichenerklärung

	Maß der baulichen Nutzung, Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, Dachform
GBH 305.0	Gebäudehöhe GBH als Höchstmaß in Metern üNN
EFH 296.0	Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH (± 0,5 m) in Metern üNN
FD begrünt	Dachform: begrüntes Flachdach, Neigung max. bis 5°
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkierungsfläche, Oberflächen wasserdurchlässig
	Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
	Naturnahe Regenrückhaltebecken RRB
	Öffentliche Grünflächen, Oberkante Spielfelder
	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sport"
	Sportspielfelder mit Höhenlage Oberkante Spielfeld (± 0,5 m) in Meter üNN
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Streuobstwiesen

Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

-
-
-
-
-

Nachrichtliche Übernahme

-

Sonstige Planzeichen

-

Informationen ohne Festsetzungscharakter

-
-
-
-
-

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

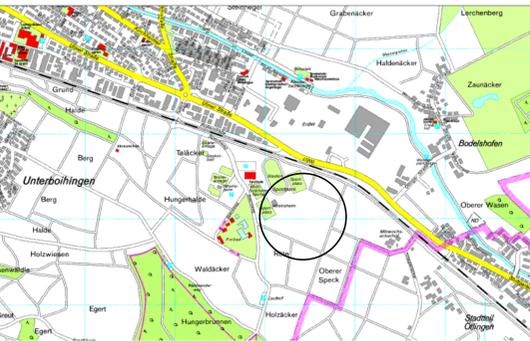
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung - PlanV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baunutzungsverordnungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Neue Sportanlagen Wendlingen (Teil Ost), 1. Änderung" aufgehoben.

Bestandteile des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Planzeichnung mit Textteil und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Anlagen



WENDLINGEN AM NECKAR

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB "Neue Sportanlagen Wendlingen (Teil Ost), 1. Änderung"

PLANBEREICH 29/01	Planverfasser: schreiberplan
20.11.2020 (Entwurf)	Stadtentwicklung
Planmaßstab: 1:1.000	Landschaftsarchitektur
	Wettbewerbsbetreuung

Gefertigt: Wendlingen am Neckar

Axel Girod
Stadtbaumeister

Verfahrensvermerke (Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am 22.09.2020
Bekanntmachung	am	
Auslegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	am
Bekanntmachung	am	
Öffentliche Auslegung	- § 3 (2) BauGB	vom
Beteiligung der Behörden und ToB mit Schreiben/ E-Mail vom	- § 4 (2) BauGB	vom
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am
In Kraft getreten mit Bekanntmachung	- § 10 (3) BauGB	am

Ausfertiger: Wendlingen am Neckar, den

Steffen Weigel, Bürgermeister

Prof. Schreiber | Stadt-Schreiber Partnerschaftsgesellschaft mbH
Ostendorfer Str. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130-0
E-Mail: sg@schreiberplan.de
Internet: www.schreiberplan.de