1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
WA1, WA2, WA3 = allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs.6 BauNVO)

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

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2, i.V. mit §20 BauNVO)
Höchstmaß entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
Im Bereich WA1 ist zusätzlich ist ein Staffeldachgeschoss zulässig, soweit es nicht zum Vollgeschoss wird.

1.2.2 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
Im Bereich WA1 darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen (§19 Abs.4 Satz 1 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

1.2.3 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).
Traufhöhe TH:
Die im Plan eingetragenen Traufhöhen TH bei Satteldach gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten von Zwerchgiebeln bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen TH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.
Firsthöhe FH:
Die im Plan eingetragenen Firsthöhen FH für Satteldach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, dürfen nicht überschritten werden.
Gebäudehöhe OK:
Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe OK bei Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut, bzw. Oberkante Attika darf nicht überschritten werden.

1.2.4 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)
Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen. Die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf von der festgesetzten Bezugshöhe um max. +/- 30 cm abweichen.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
entsprechend den Einschrieben im Plan
o = offene Bauweise.
a1 = abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ist die maximale Gebäudelänge auf 30 m begrenzt.
a2 = abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ist die maximale Gebäudelänge auf 20 m begrenzt.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Im Bereich WA1 sind die Gebäudeaußenseiten der Hauptgebäude entsprechend der Eintragung im Plan auszurichten.
In den Bereichen WA2 und WA3 ist die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäude. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig. (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.3).

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch und können durch unterirdische Bauteile überschritten werden (§9 Abs. 3 BauGB).

1.6 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit folgenden Maßgaben zugelassen werden:

- Im Bereich WA1 außerhalb des 15m Abstandstreifens zur K1212: max. eine Nebenanlage pro Hauptgebäude sofern ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m eingehalten ist.
- Im Bereich WA1 innerhalb des 15m Abstandstreifens zur K1212: in den mit MF bezeichneten Flächen je eine Nebenanlage für das Unterstellen von Fahrräder und Müllbehälter mit einer max. Höhe von 2,50 m.
- In den Bereichen WA2 und WA3: max. eine Nebenanlage pro Grundstück bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 20 m³, sofern ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m eingehalten ist.

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)

1.7.1 Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

1.7.2 Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

1.7.3 Tiefgaragen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit TG besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO). Darüber hinaus können Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit TG bezeichneten Flächen zugelassen werden, sofern sie vollständig unterirdisch erstellt werden (siehe hierzu auch Ziffer 1.5).

1.8 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, Retentionsfläche für unverschmutztes Oberflächenwasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Innerhalb der im Lageplan dargestellten öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche sind Erdmulden mit unterirdischen Rigolen zur Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser herzustellen.

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

1.9.1 Regenwasserableitung:
Der Regenwasserablauf von Flächen, auf denen unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt (z.B. Dachflächen), ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

1.9.2 Wasserdurchlässigkeit:
Offene PKW-Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten, Hofflächen und Wege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzende Straßenflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

1.9.3 Dachbegrünung:
Dachflächen von Flachdächern, bzw. flach geneigten Dächern bis 5° sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 10cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 2.2).

1.9.4 Tiefgaragenbegrünung:
Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mind. 0,5 m zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige Zugänge oder Zufahrten.

1.9.5 Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche:
Die im Plan eingetragenen öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche ist als extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen und Belagsflächen unzulässig (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB).

1.9.6 Insektenfreundliche Beleuchtung:
Für die Beleuchtung sind UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED-Beleuchtung oder Natriumniederdrucklampen) zu verwenden.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

1.10.1 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Fläche für Pflanzgebot, PFG1 und PFG2:
Die im Lageplan eingetragene Fläche PFG1 und PFG2 ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 1 zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot für Baumpflanzungen:
An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 2 oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis maximal 5m abgewichen werden.
Im Bereich WA2 und WA3 ist pro Baugrundstück ein standortgerechter, heimischer, Klein- bis mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 oder Obstbaum zu pflanzen.

Pflanzlisten:

Pflanzliste 1: Sträucher für Gehölzflächen, z.B.:

Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose, Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder, Holder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste 2: Einzelbäume, z.B.:
Klein- und mittelkronige Bäume:

Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn, Maßholder	Acer campestre
Hainbuche o. Weißbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn (mittelgroße Sorte)	Acer platanoides `Columnare
Winter-Linde (mittelwüchsige Sorte)	Tilia cordata `Greenspire`
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata `Rancho`

Großkronige, hochstämmige Bäume

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Grau-Erle	Alnus incana
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Sand-Birke	Betula pendula
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

1.10.2 Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Pflanzbindung Bäume:
Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit §9 Abs. 3 BauGB)
Im Bereich WA2 und WA3 ist straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.Im Bereich WA1, WA2 und WA3 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu den Nachbargrundstücken abzuböschen bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen. Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, daß Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

1.12 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil.

1.13 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit §9 Abs.3 BauGB)
Höhenlage der Straße entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.14 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
An den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den privaten Grundstücken unzulässig.

1.15 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
LR: Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen für Strom und Telekomunikation zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers.

1.16 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

1.17 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorkehrungen zum Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Bereiche sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im Lageplan bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2", Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.5.5 auszubilden (siehe auch Ziffer 3.4).
Von den im Lageplan dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Bereiche ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sicherzustellen.
Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgt oder im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasfassaden sowie Materialien zur Nutzung von Sonnenenergie.
Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade oder mit Holzverkleidung herzustellen.

2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Dachform:
Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Dachneigung:
Dachneigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Die Dachneigungen beider Hälften eines Doppelhauses oder der Reihenhäuser von Hausgruppen müssen identisch sein.
Dachdeckung:
Die Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen, sowie mit Dachbegrünung zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikelemente und sonstige zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen sind zugelassen. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt mind. 10 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 1.9.3). Hierbei ist anteilig Oberbodenmaterial zu verwenden. Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind, soweit nicht gestalterisch in das Hauptdach integriert, nur als begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)
Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente auf Satteldächern dürfen nicht freistehend auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Dachneigung angepasst werden. Dies gilt auch für Garagendächer. Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente auf Flachdächern sind zugelassen, sofern die Funktion der Dachbegrünung unter den Solaranlagen dauerhaft gewährleistet ist.
Dachaufbauten als Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur auf Satteldächern mit folgenden Maßgaben zulässig:

2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,60 m nicht überschreiten. Bei Gaubenformen ohne Gesims (z.B. Rundbogengauben) darf die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis zum Schnittpunkt der Gaubenaußenwand (Vorderansicht) mit der Gaubendachhaut gemessen, 1,60m nicht überschreiten.

2.3.3 folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang:	mind.1,30m
- zur Traufe:	mind.0,60m (in den Dachschrägen gemessen), im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen.
- zum First:	mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)
- zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten:	mind.1,00m

2.3.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden. Dies gilt auch für beide Hälften von Doppelhäusern und für Hausgruppen.

2.3.5 Die Dachaufbauten eines Gebäudes und beider Doppelhaushälften sowie von Hausgruppen müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

2.4 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)
Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

2.5 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Im Bereich WA1, WA2 und WA3 ist von öffentlichen Verkehrsflächen mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
Im Bereich WA2 und WA3 sind Mauern nur als Stützmauern, in Form von Natursteintrockenmauern mit einer Höhe von max. 0,5m zulässig. Notwendige Stützmauern bei Garagenzufahrten entlang der Nachbargrenze und bei Tiefgaragenzufahrten sind als Betonmauern zugelassen.
Im Bereich WA1, WA2 und WA3 sind lebende Einfriedigungen (freiwachsende oder Schnitthecken) entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,50 m und Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zugelassen.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§74 Abs.3 Nr.1 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m gemessen ab dem natürlichen Gelände zulässig.

3 Hinweise

3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung des Bebauungsplanes für sich betrachtet eingehalten werden muss. Dies kann bedeuten, dass bei Berücksichtigung anderer Festsetzungen oder anderer fachgesetzlicher Regelungen eine Festsetzung im Einzelfall nicht vollständig ausgenutzt werden kann.

3.2 Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG wird verwiesen. In diesem Zusammenhang wird auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Planungsgruppe Ökologie und Information verwiesen.
Zur Minderung des Vogelschlagrisikos sollten großflächige Glasflächen mit einer dichten Markierung (z.B. durch außenseitiges Anbringen von Punktrastern mit mind. 25% Deckungsgrad) versehen werden.

3.3 Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

3.4 Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 08.02.2018 (Gutachten 11830-01). Die festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für die ungehinderte Schallausbreitung in allen Geschossen künftiger Gebäude.
Der Nachweis der nach 1.17 erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau Teil 1", Abschnitt 7.1, Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße durch die jeweiligen Objektplaner zu erfolgen.

3.5 Auf das Geotechnische Gutachten des Büros Geoplan wird verwiesen. Dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden.
Für jedes Einzelbauwerk werden eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.

3.6 Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit Lärm und Gerüchen infolge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu rechnen ist. Diese sind von den künftigen Bewohnern zu dulden.

3.7 Es wird darauf hingewiesen, dass Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden müssen. Die Richtlinien der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Darüber hinaus sind Verbindungen zwischen Trink- und Brauchwasser unzulässig bzw. ausschließlich gemäß DIN 1988 vorzunehmen.
Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:
- Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Regenwassernutzung (Dachablauf-/Brauchwasser)
- DVGW-Arbeitsblatt W 555
- DVGW-Information „twin", Nr.5 (10/1991)

3.8 Auf jedem Baugrundstück ist die Erstellung eines Hausanschlussschachtes vorgesehen. Der Hausanschlussschacht wird als Kombischacht mit einem tieferliegenden Schmutzwasseranschluss und einem höher liegenden Regenwasseranschluss erstellt. Fehlanschlüsse sind zu vermeiden.

3.9 Nach den Ergebnissen des geotechnischen Gutachtens ist mit Wasserzutritten in einer Tiefenlage von 5-6m zu rechnen. Diese Tiefenlagen werden durch herkömmliche Bauweise mit Unterkellerung nicht erreicht. Jedoch ist bei einer Entfernung der Löß- und Verwitterungslehme im Zuge von Erdarbeiten aufgrund der fehlenden Abdichtung durch diese Sedimente mit Zutritt und Anstieg von Grundwasser in die Baugruben bzw. Kanalgräben zu rechnen.
Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Sollte bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen werden, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt einzureichen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.
Bauteile, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden, wobei Vorkehrungen zu terffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellt.

3.10 Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorübergehend ein Baufeld beiderseits der Straßen auf den künftigen Baugrundstücken erforderlich ist.

3.11 Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen, die ohnehin bebaut werden beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb soweit möglich freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

3.12 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen.

3.13 Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3.14 Auf die Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen. Demnach hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

3.15 Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

3.16 Die Kreisbrandmeisterstelle weist darauf hin, dass das zuständige Hubrettungsfahrzeug, das zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich ist, das Plangebiet nicht innerhalb der maximalen Eintreffzeit von 10 Minuten erreicht. Daher sind bei Gebäuden, deren Brüstungen der anzuleiternden Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen im Baugenehmigungsverfahren weitergehende Maßnahmen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I S. 3786) .
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).wiesen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA1, 2, 3: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- SD 30-40° — Satteldach (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) mit Dachneigung
- TH = 6,20m — Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
- FH = 10,40m — Obergrenze der Firsthöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
- FD 0-5° — Flachdach (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) mit Dachneigung
- OK = 12,00m — Obergrenze der Gebäudehöhe bei Flachdach (§16 Abs. 3 BauNVO)
- o — Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a — a1, 2: Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 446,6 — Festgesetzte Bezugshöhe in Metern ü.NN (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 Abs. 1BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- GA/ TG/ MF — Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO) GA: Garagen und überdachte Stellplätze, TG: Tiefgarage, MF: Müll und überdachte Fahrradstellplätze
- Zulässige Firstrichtung bzw. Stellung baulicher Anlage (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Fahrbahn (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- P — Öffentlicher Parkplatz (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Gehweg bzw. Geh- und Radweg (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Feldweg (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Verkehrsgrün (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- PFG — PFG1, 2: Fläche für Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebot: Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzbindung: Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, Ableitung bzw. Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser, Retentionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- LR — Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen und Firstrichtungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 62,0 — Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich)

Landkreis: **ESSLINGEN**
Gemeinde: **AICHWALD**
Gemarkung: **SCHANBACH**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Fuchsbühl"

Maßstab 1:500

Planverfasser:

MELBER & METZGER
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION
Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de
EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§1 u.2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, den 13.05.2019

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger - Beratender Ingenieur

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB		am 27.03.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs.1 BauGB		am 05.04.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		am 28.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom 03.04.2018	bis 03.05.2018
Auslegung bekannt gemacht § 3 Abs. 2 BauGB		am 31.10.2018
Als Entwurf öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom 08.11.2018	bis 10.12.2018
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB		am 13.05.2019
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB		**am** 05.07.2019

Ausfertigung

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Fuchsbühl" entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 13.05.2019 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Aichwald vom 13.05.2019.
Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 13.05.2019.

Aichwald, 25.06.2019

Andreas Jarolim - Bürgermeister-