



Satzung

über den Bebauungsplan „Stumpenhof Süd-Talweg, 2. Änderung“

und örtliche Bauvorschriften „Stumpenhof Süd-Talweg, 2. Änderung“

Nach § 10 Art. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016, S. 1)

hat der Gemeinderat der Stadt Plochingen am 11.10.2016 in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan „Stumpenhof Süd-Talweg, 2. Änderung“**
- b) und die örtlichen Bauvorschriften „Stumpenhof Süd-Talweg, 2. Änderung“**

als Satzung beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 – 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des Verbandsbauamts Plochingen vom 26.04.2016.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Nördlich durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 6852, 6905 (Kornbergweg), 6932.
- Östlich durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 3714 (Weg)
- Südlich durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 6899 (Straßenfläche Schorndorfer Straße, Lärmschutzwall)
- Westlich durch die Flurstücke Nr. 3750 (Talweg), 3737, 6885 (Weg), 6883 (Oroszlány Weg), 6851 (Weg).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- dem Textteil zum Bebauungsplan vom 20.09.2016
- dem Textteil zu den örtlichen Bauvorschriften vom 20.09.2016

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften ist beigefügt:

- Begründung vom 20.09.2016

§ 3

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Stumpfenhof Süd-Talweg, 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

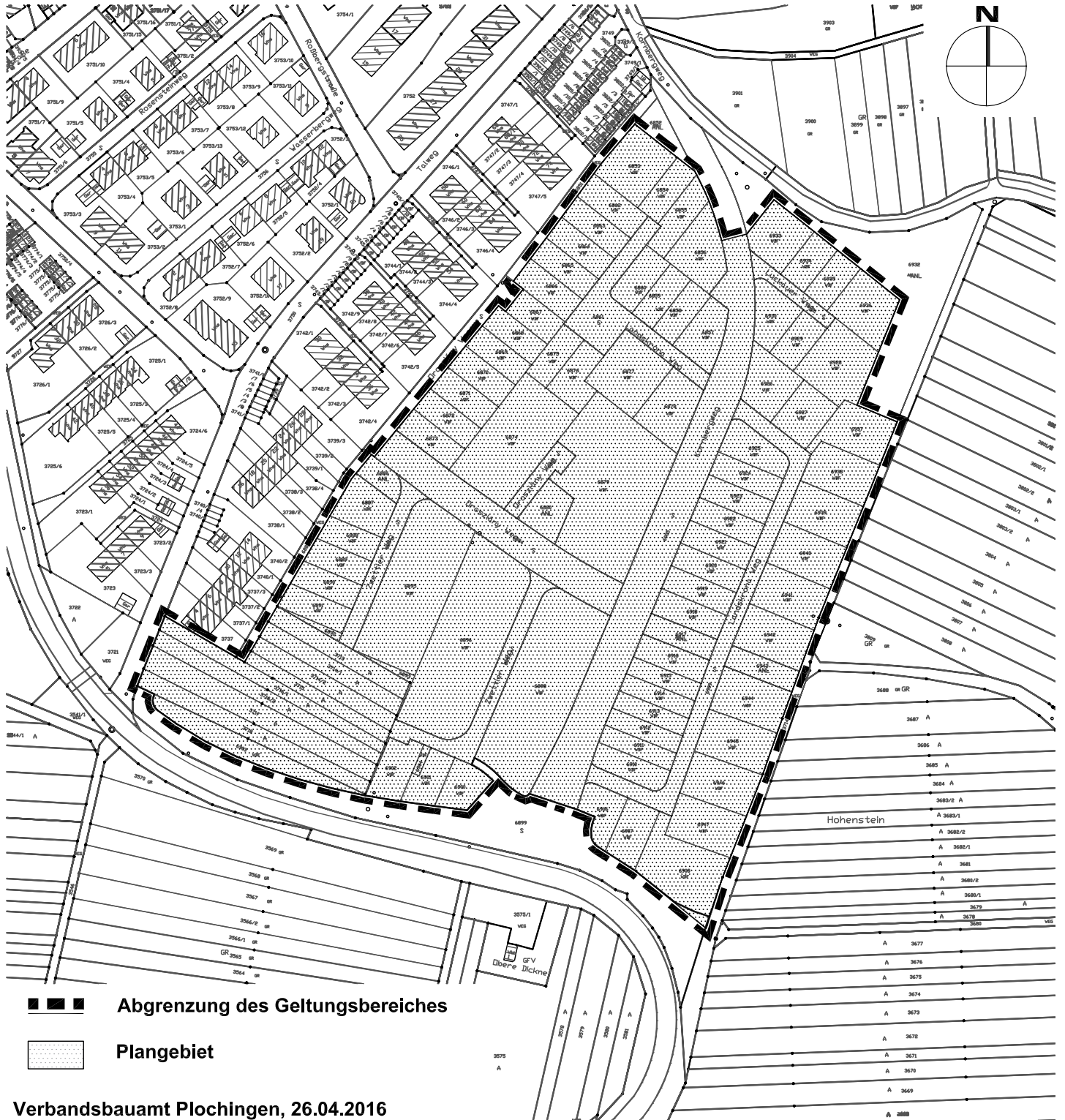
Plochingen, den 19.10.2016
Stadt Plochingen


Frank Buß
Bürgermeister

Landkreis Esslingen
Stadt Plochingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Stumpenhof Süd-Talweg, 2. Änderung"

Lageplan Geltungsbereich



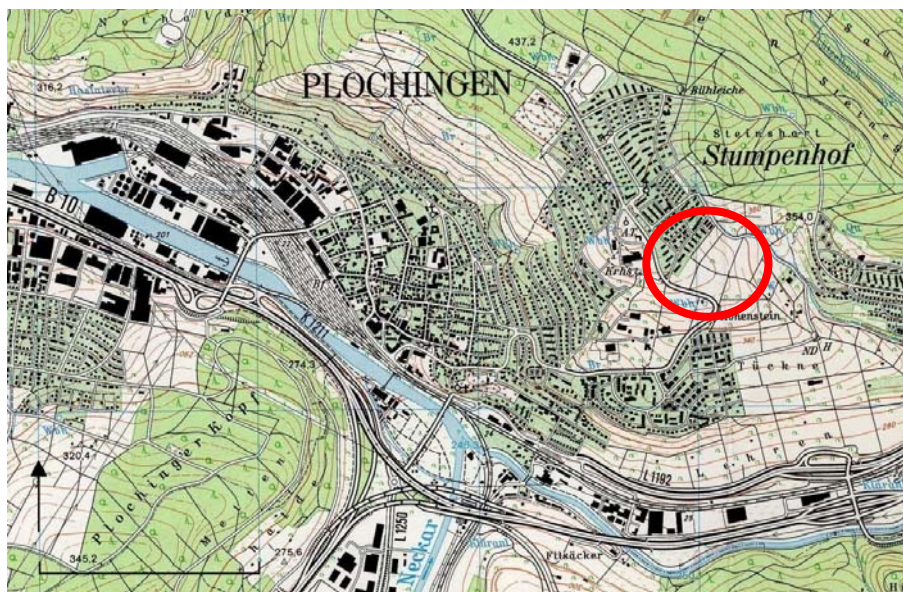
- ■ ■ Abgrenzung des Geltungsbereiches
- ▨ Plangebiet

Verbandsbauamt Plochingen, 26.04.2016



Landkreis Esslingen
Stadt Plochingen

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Stumpenhof Süd – Talweg, 2. Änderung“**
Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Stumpenhof Süd – Talweg, 2. Änderung“ hat folgende Anlagen, die Bestandteil der Satzung sind:

- A. **Textteil planungsrechtliche Festsetzungen**
- B. **Textteil Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)**

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- C. **Begründung**

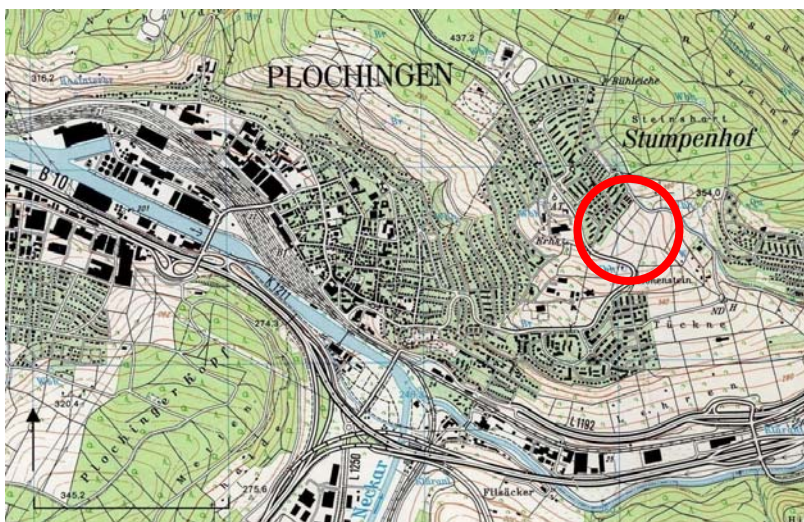
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- BauNVO** - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- PlanZVO** - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509).



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Stumpenhof Süd – Talweg, 2. Änderung“

Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Verfahrensvermerke:

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 Abs. 1 BauGB
und Zustimmung zum Entwurf | vom | 10.05.2016 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellung
und der Beteiligung | am | 02.06.2016 |
| 4. Öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 13.06.2016
15.07.2016 |
| 5. Beteiligung der Behörden und der Träger
öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 08.06.2016
15.07.2016 |
| 6. Abwägung und Satzungsbeschluss durch GR
gem. § 10 Abs. 1 BauGB | am | 11.10.2016 |
| 7. In-Kraft-Treten durch ortsübliche
Bekanntmachung
gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am | 20.10.2016 |

Ausfertigungsvermerk:

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 – 10 in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt und vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Plochingen, den 19.10.2016
Stadt Plochingen

Frank Buß
Bürgermeister

Plochingen, den 19.10.2016
Verbandsbauamt Plochingen

Wolfgang Kissling
Leiter Verbandsbauamt



Landkreis Esslingen
Stadt Plochingen

Bebauungsplan
„Stumpenhof Süd – Talweg
2. Änderung“

Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

A. Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 BauGB

Stand: 20.09.2016

Änderung bisheriger Festsetzungen

Einzelne planungsrechtliche, textliche Festsetzungen des bislang im Geltungsbereich geltenden rechtsgültigen Bebauungsplans „Stumpenhof Süd - Talweg“ vom 18.12.2014 werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes geändert. Die zeichnerischen sowie weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stumpenhof Süd - Talweg“ gelten unverändert weiter.

Die schwarz markierten Teile sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung

In Ergänzung der Planzeichnung werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 3 BauNVO

WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
entsprechend Planeintrag

Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

WR 1 = Reines Wohngebiet 1 (§ 3 BauNVO)
entsprechend Planeintrag

Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO
können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 – 21a BauNVO

- 2.1 Grundflächenzahl**
§ 19 BauNVO

GRZ – Grundflächenzahl als Höchstmaß
entsprechend Planeintrag

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

<p>2.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO</p>	<p>GFZ – Geschossflächenzahl als Höchstmaß entsprechend Planeintrag</p>
<p>2.3 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO</p>	<p>Festlegung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO) entsprechend Planeintrag</p> <p>Über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist im Bereich der Flachdachbebauung (HB4) die Ausbildung eines zusätzlichen Dachgeschosses zulässig, wenn das Dachgeschoss eine Grundfläche von nicht mehr als 2/3 des darunterliegenden Geschosses aufweist und das Dachgeschoss auf der (den) Talseite(n) mindestens 2,0 m von der entstehenden Wand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist.</p>
<p>2.4 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO</p>	
<p>Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO</p>	<p>Festlegung einer Bezugshöhe in Metern ü. NN Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf von der festgesetzten Bezugshöhe um +/- 0,25 m abweichen.</p>
<p>Höhe der baulichen Anlagen §16 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 Bau NVO</p>	<p>Höhenfestsetzung mit Höhenbeschränkung (HB) als Höchstmaß über der Bezugshöhe.</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) beim geneigten Dach (Satteldach) sowie durch die Gebäudehöhe (GH) beim Flachdach und die Traufhöhe (TH) und die Gebäudehöhe (GH) bei der Ausbildung eines zurückgesetzten Dachgeschosses.</p> <p>Satteldach:</p> <p>TH – Traufhöhe gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut</p> <p>FH – Firsthöhe gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Firstes (Firstziegel)</p> <p>Flachdach:</p> <p>GH – Gebäudehöhe gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Wandabschluss oder dem Abschluss der Umwehrung (Attika)</p> <p>Gebäude mit zurückgesetztem Dachgeschoss:</p>

TH – Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Wandabschluss oder dem Abschluss der Umwehrung (Attika) des Hauptdaches.

GH – Gebäudehöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Staffelgeschosses – dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Wandabschluss oder dem Abschluss der Umwehrung (Attika).

HB1 - TH = 6,00 m, FH = 10,60 m

HB2 - TH = 6,60 m, FH = 11,10 m

HB3 - GH = 6,60 m

HB4 - TH = 6,60 m, GH = 9,80 m

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

o – offene Bauweise mit Einschränkungen
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
entsprechend Planeintrag

E – nur Einzelhäuser zulässig

D – nur Doppelhäuser zulässig

E/D – Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H – nur Hausgruppen zulässig

a – abweichende Bauweise
(§22 Abs. 4 BauNVO)
entsprechend Planeintrag

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Im Sinne der offenen Bauweise sind Hausgruppen (H) und Geschosswohnungsbauten (G) zulässig.

3a. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Sofern sich aus der Abstandsflächenberechnung durch die Anrechnung der Giebelflächen nach den Vorgaben der LBO (§ 5 Abs. 5 Nr. 2 LBO-BW) eine größere seitliche Abstandsflächentiefe als 3,00 m ergibt, ist im Bereich der offenen Bauweise mit Einschränkung „E“, „D“ und „E/D“ festgesetzten Bauflächen (siehe Punkt 3.) eine Verminderung der seitlichen Abstandsflächentiefen bis auf 3,00 m zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen (siehe Punkt 4) sind dadurch weiterhin einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 BauGB
§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

Baulinie und Baugrenze für oberirdische Anlagen
entsprechend Planeintrag.

~~Die festgesetzten Baulinien dürfen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten bis um max. 0,75 m ausnahmsweise überschritten werden.~~

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäudelängsseiten entsprechen der Hauptgebäuderichtung bzw. der Hauptfirstrichtung.
Ausrichtung entsprechend Planeintrag

- 6. Mindestbreiten von Grundstücken**
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- In den Bereichen, in denen folgende Bauweisen festgesetzt sind, sind nachfolgende Höchst- bzw. Mindestbreiten von Grundstücken einzuhalten.
E (Einzelhäuser) - mind. 17,50 m
D (Doppelhäuser) - mind. 7,25 m je Gebäudeeinheit
H (Hausgruppen) - mind. 5,50 m je Gebäudeeinheit
- 7. Garagen und Stellplätze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB
§ 12 BauNVO
- Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ~~gem. § 23 Abs. 5 BauNVO~~ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie innerhalb der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB angeordnet werden.
- Tiefgaragen, die nicht mit baulichen Anlagen überbaut sind oder als Terrassen-, Zugangs-, Zufahrts- oder Hoffläche genutzt werden, müssen eine Erdüberdeckung von mind. 0,50 m aufweisen.
Tiefgaragen, die mind. 0,50 m unter der Geländeoberfläche liegen oder mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,50 m in das Gelände eingebunden werden, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässig.
- Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den hierfür besonders bezeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie vor den besonders ausgewiesenen Flächen für Garagen (GA) im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.
- Bauliche Anlagen für notwendige, überdachte Fahrradstellplätze ~~können~~ mit bis zu vier Fahrradstellplätze pro Grundstück sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ~~zugelassen~~ werden. Wird diese Stellplatzzahl pro Grundstück überschritten, können diese baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 8. Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig und können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Vorgartenzone, im Bereich der mit offener Bauweise - Einschränkung „E“, „D“ und „E/D“ festgesetzten Bauflächen (siehe Punkt 3.), mit einem Brutto-Rauminhalt von maximal 12 m³ zugelassen werden. Die Zulässigkeit notwendiger überdachter Fahrradabstellplätze in Punkt 7 bleibt davon unberührt.

- 9. Versorgungsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Versorgungsflächen zur Versorgung des Plangebiets.
- Trafostation
 - Standort für Container zum Sammeln von Wertstoffen.
 - Standort für Müllbehälter
- entsprechend Planeintrag
- 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen, die dauerhaft von Kfz befahren werden (z.B. Verkehrsflächen, TG-Zufahrten, Hofbereiche, etc.) sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Flächen zu sammeln und in die entsprechenden Entwässerungsanlagen einzuleiten.
- Befestigte Flächen wie Zugänge, Terrassen, Wegeverbindungen, Stellplätze, etc. sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden. Für diese Flächen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit kein Oberflächenwasser der Verkehrsflächen bzw. Zufahrten und Hofbereiche zufließen kann.
- Ausnahmen für eine behindertengerechte Ausführung sind zulässig.
- Nicht bebaute und nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- 11. Leitungsrechte**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- GR, FR, LR – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen entsprechend Planeintrag
- LR – mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt/eines Versorgungsträgers/eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen. entsprechend Planeintrag
- LR1 = mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt zu belastende Flächen – Ver- und Entsorgungsleitungen
- LR2 = mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt zu belastende Flächen – Dach- und Oberflächenwasserableitung über eine offene grasbewachsene Mulde
- 12. Beschränkungen für die Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
- Es dürfen ausschließlich nachfolgende Brennstoffe verwendet werden:
- Gase der öffentlichen Gasversorgung, naturbelassenes Erdgas sowie Flüssiggas oder Wasserstoff
 - Naturbelassenes stückiges Holz in Form von Scheitholz und Hackschnitzeln.

- Presslinge aus naturbelassenem Holz in Form von Holzbriketts nach DIN 51731 oder in Form von Holzpellets gemäß den brennstofftechnischen Anforderungen „Holzpellets zur Verwendung in Kleinf Feuerstätten nach DIN 51731 – HP5 sowie Holzbriketts oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

Für alle Brennstoffe gelten die entsprechenden Grenzwerte für Abgase gemäß der 1. BImSchV vom 22.03.2010.

13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV), der TA-Lärm und der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche „Lärmschutzwall“ dient der Aufschüttung eines Lärmschutzwalls von mind. 2,50 m bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau der Schorndorfer Straße. Die Ausbildung des Lärmschutzes hat entsprechend der Maßgaben des Lärmgutachtens des Ing. Büros Kurz + Fischer, Winnenden zu erfolgen.

Die Anlage des Walls ist auf den privaten Grundstücken zu dulden. Die Nutzung und Unterhaltung dieser Flächen obliegt dem Grundstückseigentümer.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bei den im Plan gekennzeichneten Flächen (Fassaden) sind besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen. Dabei sind die Werte der Schallimmissionsprognose des Ing.-Büros Kurz + Fischer, Winnenden zugrunde zu legen.

Die Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen.

Lärmpegelbereich	maßgebliche Außenlärmpegel	erf. R'w.res Wohnen	Büro
I	bis 55 dB(A)	30	
II	56-60 dB(A)	30	30
III	61-65 dB(A)	35	30

Das Schallimmissionsgutachten liegt beim Verbandsbauamt vor.

14. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
§ 9 Abs. 25a und 25b BauGB

14.1 Pflanzgebot für Einzelbäume, Hecken und Strauchgruppen
§ 9 Abs. 25a BauGB

Die im Plan eingetragenen Bäume, Hecken und Strauchgruppen sind an den festgesetzten Standorten einzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Von den genannten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn das Gestaltungsprinzip aufrechterhalten bleibt.

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken und Strauchgruppen ist die Pflanzliste zu beachten.

14.2 Flächenhaftes Pflanzgebot
§ 9 Abs. 25a BauGB

Die in der Planzeichnung mit pfg gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Pflanzenarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

14.3 Pflanzbindung für Einzelbäume
§ 9 Abs. 25b BauGB

Die mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

Pflanzliste für:

- Begrünung mit Einzelbäumen
- Begrünung öffentlicher Grünflächen außerhalb des Wohngebietes
- Begrünung des Lärmschutzwalls
- Begrünung von Privatgrundstücken
- Erhalt von Bestandsbäumen

*Heimische Bäume und Sträucher
(Baum-, Hecken- und Gehölzpflanzungen)*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz/Faulbaum
Ligustrum vulgare	Rainweide/Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Joh.beere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Weißer Schneeball

*Heimische Bäume
(Solitär-/Straßenbäume)*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Heimische Obstgehölze

(Hochstamm)

*Die Liste kann durch weitere lokal typische
Obstsorten ergänzt werden*

Apfel Goldparmäne
Reutlinger Streifling
Pfullinger Luiken
Betzinger Grünapfel
Becks Apf
Klarapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Roter Boskop
Rote Sternrenette

Birnen Gellerts Butterbirne
Wildling von Einsiede
Bogenäckerin
Gässlesbirne
Gute Luise

Kirsche Große Prinzessin
Hedelfinger
Schneiders späte
Knorpel
Knauffs Schwarze
Regina

Zwetschgen Ontariopflaume
Hanita
Althans Reneklude

Pflanzliste für:

- Begrünung von privaten Flachdächern

Gräser

Briza media Zittergras
Bromus erectus Aufrechte Trespe
Bromus tectorum Festuca Dachtrespe
rubra rubra Ausläufertreibender
Rotschwengel
Festuca ovina Schafschwengel
Koeleria glauca Blauschopfgras
Poa compressa Plathalmrispe

Kräuter

Achillea millefolium Schafgarbe
Anthemis tinctoria Färberkamille
Armeria maritima Grasnelke
Centaurea scabiosa Skabiosen-
Flockenblume
Galium verum Echtes Labkraut

Hieracium auranthiacum	Orangerotes Habichtkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite
Potentilla erecta	Blutwurz
Prunella vulgaris	Gemeine Braunnelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria officinalis	Seifenkraut
Silene nutans	Tagnolke

Sedum

Sedum album	Fetthenne
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer

15. Flächen für die Herstellung der Straßen- und Wegekörper
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Straßen- bzw. Wegekörper sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

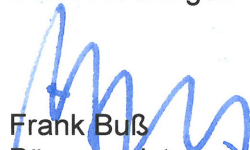
Die Nutzung der Anlagen bleibt im Rahmen der Festsetzungen den Eigentümern vorenthalten.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 26.04.2016 / 20.09.2016

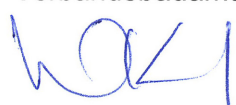
Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.

Plochingen, 19.10.2016
Stadt Plochingen


Frank Buß
Bürgermeister

Plochingen, 19.10.2016
Verbandsbauamt Plochingen


Wolfgang Kissling
Leiter Verbandsbauamt



Landkreis Esslingen
Stadt Plochingen

Bebauungsplan „Stumpenhof Süd – Talweg, 2. Änderung“

Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

B. Örtliche Bauvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Textteil
§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO

Stand: 20.09.2016

Änderung bisheriger Festsetzungen

Einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen der bislang im Geltungsbereich geltenden, rechtsgültigen örtlichen Bauvorschriften „Stumpenhof Süd - Talweg“ vom 18.12.2014 werden durch die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften geändert. Die zeichnerischen sowie weiteren textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Die schwarz markierten Teile sind Bestandteil der Änderung der örtlichen Bauvorschriften.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen sind entsprechend dem jeweiligen Planeintrag auszubilden.

SD – Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 35 ° zulässig
entsprechend Planeintrag

FD – Es sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5 ° zulässig.
entsprechend Planeintrag

Die Ausbildung der Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) ist aufeinander abzustimmen und beim Satteldach in der jeweils gleichen Dachneigung auszuführen.

Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in gleicher Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes oder als Flachdach auszuführen.

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind Dachziegel, Dachpfannen oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen.

Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrassen genutzt werden.

Vordächer vor Garagen dürfen die zum Straßenraum zeigende Fassadenkante des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Ausbildung von überdachten Stellplätzen auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen bleibt davon unberührt.

Für untergeordnete Bauteile ist darüber hinaus eine Metalleindeckung mit Beschichtung zulässig.

Solaranlagen

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (photovoltaische und solarthermische Anlagen) sind auf der gesamten Dachfläche in den entsprechenden Materialien und Farben mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Satteldach:

- Je Dachfläche sind nur Anlagen mit gleichem Erscheinungsbild (gleiche Bauart) zulässig.
- Solaranlagen sind in der Neigung des Daches als Aufdach- oder Indachanlage auszubilden und in die Dachfläche zu integrieren.
- Mehrere Module sind in Felder zusammenzufassen
- Die Oberkante der Anlagen darf den höchsten Punkt des Daches (First) nicht überschreiten
- Der Abstand der Anlage zu den Dachrändern muss bei den äußeren Randgebäuden mind. 0,50 m betragen.

Flachdach:

- Je Dachfläche sind nur Anlagen mit gleichem Erscheinungsbild (gleiche Bauart) zulässig.
- Module sind in Felder gleicher Neigung und Orientierung aufzuteilen.
- Eine Aufständigung ist in paralleler Anordnung vorzunehmen.
- Die Höhe der Anlagenoberkante wird auf max. 1,20 m über der Dachhaut begrenzt.
- Der Abstand der Anlagen zum Dachrand muss mind. ~~2,00 m~~ die Höhe der geplanten Anlagenoberkante über der Dachhaut betragen.

Solaranlagen müssen in ihren Teilen und für sich alleine standsicher sein.

Die Dächer von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Terrassen, Zugängen und sonstigen befestig-

ten Funktionsflächen mit einer bepflanzbaren Erdüberdeckung von mind. 0,50 m auszuführen.

**1.2 Dachaufbauten,
Dacheinschnitte**
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Auf einer Dachfläche sind jeweils entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.
- Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Flachdachgauben auszuführen.
- Bei Schleppgauben ist die Dachdeckung entsprechend des Hauptdaches auszuführen.
- Für flachgeneigte Schleppgauben oder Flachdachgauben ist eine beschichtete Metalleindeckung zulässig.
- Dachgauben bzw. Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum Ortgang und mind. 0,75 m zum First (senkrecht gemessen) aufweisen.
- Zwischen einzelnen Dachgauben und Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dacheinschnitte darf $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

1.3 Fassadengestaltung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände (Fassaden) sind zu verputzen. Fassadenverkleidungen sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Naturstein- oder Betonwerksteinverblendungen, sofern ihre Oberflächen nicht geschliffen, poliert oder glasiert sind.
- Brettverschalungen aus Holz
- Glasflächen für die Öffnungsgestaltung und Glasanbauten (z.B. Wintergärten, Loggien)
- Bei untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten sind Holzverschalungen und Metallverkleidungen zulässig.
Stark glänzende und reflektierende Oberflächen sowie grelle, leuchtende und tief-dunkle Farbgebungen sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 1,0 m² (bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m²) direkt am Gebäude unterhalb der Traufe zulässig.

Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind gemäß § 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO genehmigungspflichtig.

3. Außenantennen
§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäudeeinheit ist eine Satellitenempfangsanlage oder Außenantenne zulässig, sofern kein Kabelanschluss oder ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist.

Parabolantennen, die auf der Dachfläche installiert

werden, dürfen die Höhe des Firstes nicht überschreiten.

4. Standorte für Müllbehälter
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Plätze für bewegliche Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von den öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Geländemodellierung entsprechend Planeintrag „Ebene für Geländemodellierung“:
~~Im gesamten Planbereich sind Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen durch Aufschüttungen bzw. Wiedereinbau von Erdaushub vorgesehen und zulässig.~~

Bergseitige Freiflächen sind zwischen oberem Mauerabschluss (**Mauern gemäß Punkt 6**) und der Bebauung bzw. dem Hangbereich zu verfüllen. Ausgenommen hiervon sind **Eingänge Zugänge** und Zufahrten.

Die Freiflächen zwischen der talseitigen Straßengrenzungsline und der Bebauung sind an das Straßenniveau anzupassen und ggf. zu verfüllen.

Freiflächen:

Freiflächen sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen.

Befestigte Flächen sind mit Ausnahme von Flächen für den Fahrverkehr mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen (z.B. wassergebundene Decken, offenporige Platten- oder Pflasterbeläge im Sandbett, Rasenpflaster, etc.), bei Kfz-Stellplätzen sind geeignete Vorkehrungen gegen das Eindringen von Schadstoffen ins Erdreich zu treffen).

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die entsprechenden Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu **berücksichtigen verwenden**.

Pflanzliste

Für die Pflanzgebote werden ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze der LfU-Empfehlung¹ verwendet.

¹ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2002), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al.

Pflanzliste für:

- Begrünung mit Einzelbäumen
- Begrünung öffentlicher Grünflächen außerhalb des Wohngebietes
- Begrünung des Lärmschutzwalls
- Begrünung von Privatgrundstücken

- Erhalt von Bestandsbäumen

*Heimische Bäume und Sträucher
(Baum-, Hecken- und Gehölzpflanzungen)*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz/Faulbaum
Ligustrum vulgare	Rainweide/Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Joh.beere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Weißer Schneeball

*Heimische Bäume
(Solitär-/Straßenbäume)*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

*Heimische Obstgehölze
(Hochstamm)*

*Die Liste kann durch weitere lokal typische
Obstsorten ergänzt werden*

<i>Apfel</i>	Goldparmäne Reutlinger Streifling Pfullinger Luiken Betzinger Grünapfel Becks Apf Klarapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Roter Boskop Rote Sternrenette
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<i>Birnen</i>	Gellerts Butterbirne Wildling von Einsiede Bogenäckerin Gässlesbirne Gute Luise
---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

<i>Kirsche</i>	Große Prinzessin Hedelfinger Schneiders späte Knorpel Knauffs Schwarze Regina
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

<i>Zwetschgen</i>	Ontariopflaume Hanita Althans Reneklode
-------------------	-----------------------------------------------

Pflanzliste für:

- Begrünung von privaten Flachdächern

Gräser

Briza media	Zittergras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Bromus tectorum	Dachtrespe
Festuca rubra rubra	Ausläufertreibender Rotschwengel
Festuca ovina	Schafschwengel
Koeleria glauca	Blauschopfgras
Poa compressa	Platthalmrispe

Kräuter

Achillea millefolium	Schafgarbe
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Armeria maritima	Grasnelke
Centaurea scabiosa	Skabiosen Flockenblume

Galium verum	Echtes Labkraut
Hieracium auranthiacum	Orangerotes Habichtkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite
Potentilla erecta	Blutwurz
Prunella vulgaris	Gemeine Braunnelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria officinalis	Seifenkraut
Silene nutans	Tagnelke

Sedum

Sedum album	Fetthenne
Sedum reflexum	Felsen –Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer

6. Einfriedungen und Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend Planeintrag mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge Mauern bzw. Hecken

herzustellen.

Die Mauern sind in gestocktem, naturbelassenem Beton oder als verputzte Mauern in der Farbe des Hauptgebäudes bzw. in heimischem Naturstein herzustellen.

Mauern, die eine Höhe von 50 cm zwischen dem unterem Geländeniveau und Oberkante Mauer nicht überschreiten, können auch in ungestocktem, naturbelassenem Beton errichtet werden.

Bei Doppelhäusern und bei gereihten Bauformen sind die Materialien bzw. Ausführungsstrukturen aufeinander abzustimmen.

Hecken sind als geschnittene Hecken in den Arten der Pflanzliste anzupflanzen.

Die befestigte Anschlussbreite von privaten Grundstücksflächen an die öffentliche Verkehrsfläche – Unterbrechung des Pflanzgebots pfg – darf max. $\frac{1}{2}$ der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze betragen. Die Hecken im Bereich des Pflanzgebots sind auf dem Straßen- bzw. Gehwegniveau zu pflanzen

7. Stellplatzverpflichtung
§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Für den Nachweis notwendiger Stellplätze für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO gelten folgende Richtlinien:

Wohnungen bis 60 m² - 1,0 Stellplatz
Wohnungen über 60 m² - 1,5 Stellplätze
Wohnungen ab 90 m² - 2,0 Stellplätze

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO

Bei Zuwiderhandlung gegen aufgrund der Landesbauordnung getroffenen örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO

Aufgestellt: 26.04.2016 / 20.09.2016

Ausfertigung

Die Übereinstimmung der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Plochingen, 19.10.2016
Stadt Plochingen

Frank Buß
Bürgermeister

Plochingen, 19.10.2016
Verbandsbauamt Plochingen

Wolfgang Kissling
Leiter Verbandsbauamt



Landkreis Esslingen
Stadt Plochingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Stumpenhof Süd - Talweg, 2. Änderung“
Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

C. Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 20.09.2016

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der dieser Änderung zugrunde liegende Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Stumpenhof Süd – Talweg“ trat am 18.12.2014 mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft. Im Laufe des Genehmigungsverfahrens wurde die Novelle der Landesbauordnung Baden-Württemberg 2015, (geändert am 11. November 2014) verbindlich. Unter anderem wurden mit dieser Novelle die Verpflichtung zur Herstellung witterungsgeschützter Fahrradabstellplätze sowie die Hinzurechnung von Giebelflächen in der Abstandsflächenberechnung neu festgelegt. Das geplante bauliche Konzept sowie der Festsetzungsumfang im Rahmen des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Stumpenhof Süd – Talweg“ konnte auf die Änderung der gesetzlichen Grundlage nicht mehr reagieren. In der Planung und Beurteilung von Bauvorhaben im Baugebiet ergeben sich daraus nicht beabsichtigte Einschränkungen in der Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Baugrundstücke. Die Änderung ist daher zur Erleichterung und Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen und gestalterischen Konzeptes im Kontext der geänderten bauordnungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

Gleichzeitig sollen durch die Änderung und Ergänzung von Festsetzungen erkannte Problemstellungen des Festsetzungskataloges in der bisherigen Beurteilungspraxis von Bauvorhaben behoben werden.

2. Verfahrenswahl

Da die Änderung des Bebauungsplanes die ursprüngliche städtebauliche Planung lediglich konkretisiert, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zudem werden durch die Änderung keine Vorhaben tangiert, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die Schutzgüter im Rahmen des Umweltschutzes beeinträchtigen. Daher kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden, in der insbesondere von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

3. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 2. Änderung erstreckt sich über die Teile des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Stumpenhof Süd – Talweg“, die vorwiegend durch festgesetzte Baugrundstücke belegt sind. Sämtliche Baugrundstücke des Baugebietes „Stumpenhof Süd“ sind in den Bereich einbezogen. Randbereiche mit überwiegend öffentlicher Verkehrs- oder Grünfläche werden ausgenommen, da die Änderungen hier keine Auswirkung haben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,0 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Nördlich durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 6852, 6905 (Kornbergweg), 6932.
- Östlich durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 3714 (Weg)
- Südlich durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 6899 (Straßenfläche, Lärmschutzwall)
- Westlich durch die Flurstücke Nr. 3750 (Talweg), 3737, 6885 (Weg), 6883 (Oroszlány Weg), 6851 (Weg).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist mit Lageplan vom 26.04.2016 dargestellt.

4. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Stumpenhof Süd – Talweg“ (in Kraft seit 18.12.2014) als Wohngebiet kann von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden.

Der rechtsgültige Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Stumpenhof Süd – Talweg“ (in Kraft seit 18.12.2014) sowie die Bebauungsplanänderung „Stumpenhof Süd – Talweg, 1. Änderung“ (in Kraft seit 07.04.2016) wird entsprechend den vorliegenden Festsetzungen geändert. Die jeweiligen Planzeichnungen bleiben von der 2. Änderung unberührt, da lediglich textliche Festsetzungen geändert werden.

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange für das Baugebiet „Stumpenhof-Süd, Talweg“ wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch einen Umweltbericht, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, sowie einer artenschutzrechtlichen Untersuchung berücksichtigt. Durch die Bebauungsplanänderung wird kein wesentlicher Eingriff in die bestehende Planung vorgenommen. Eine wesentliche Veränderung der Beurteilungsgrundlage für Umweltbelange findet nicht statt. Eine weitere Begutachtung der Umweltbelange wird nicht für erforderlich gehalten. Für die Berücksichtigung der Umweltbelange wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan „Stumpenhof-Süd, Talweg“ verwiesen.

6. Wesentliche Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Teil A, Punkt 3a: Aus Anlass der geänderten bauordnungsrechtlichen Grundlagen aufgrund der LBO Novelle 2015 wird in den Festsetzungskatalog ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen aufgenommen. Diese begrenzt sich auf den Fall, dass aufgrund der in § 5 Abs. 5 Nr. 2 LBO hinzu gekommenen anzurechnenden Giebelfläche von Gebäuden im Rahmen der Abstandsflächenberechnung die Abstandsflächentiefe mehr als 3,00 m betragen müsste. In diesem Fall kann die seitliche Abstandsflächentiefe auf 3,00 m reduziert werden. Dieses Maß ergibt sich aus dem Festsetzungskonzept der Baugrenzen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Die festgesetzten Baugrenzen behalten weiter ihre Gültigkeit und sind unabhängig von der abweichenden Abstandsflächentiefe einzuhalten.

Teil A, Punkt 4: Zur Erleichterung der Überschreitungsregelung der Baulinie wird die einschränkende Regelung von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten auf eine Überschreitungstiefe von max. 0,75 m gestrichen. Somit gilt die allgemein gültige Regel in § 23 Abs. 2 BauNVO, wonach ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von einer Baulinie in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann.

Teil A, Punkt 7: Aus dem Grund der LBO Novelle 2015 wird eine Regelung zur Unterbringung von überdachten Fahrradabstellplätzen in den Festsetzungskatalog aufgenommen. Die Unterbringung von Anlagen für Fahrräder auf dem Baugrundstück soll erleichternd auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Flächen und der gesondert ausgewiesenen Stellplatzflächen ermöglicht werden. Die Beschränkung auf die überbaubare Grundstücksfläche und der gesondert dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze wird dafür erweitert. Mit einer Unterscheidung der Stellplatzzahl werden bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Größe (bei über vier Fahrradstellplätzen pro Grundstück) Einwirkung auf den Straßenraum haben können, einer planungsrechtlichen Ermessensentscheidung im Einzelfall unterstellt.

Die Zulässigkeit von offenen Stellplätzen wird auf Bereiche ausgeweitet, die zwischen den besonders dafür ausgewiesenen Flächen für Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Dieser ohnehin als Zufahrtsfläche befestigte Bereich soll zur Unterbringung privater Parkierung, jedoch ohne bauliche Einhausung genutzt werden dürfen. Die Festsetzung erstreckt sich nur auf Grundstücke, die bisher keine Festsetzung von gesondert ausgewiesenen Flächen für überdachte Stellplätze (ÜST) sowie Stellplätze (ST) vor den Garagenflächen vorweisen.

Teil A, Punkt 8: Mit der Ausweitung der Zulässigkeit von Nebenanlagen als Gebäude wird die Möglichkeit zur Unterbringung kleinerer Gartenhäuser wie Geräteeinhausungen und dergleichen auch auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit beschränktem Gebäudevolumen ausgeweitet. Damit soll eine Erleichterung zur Unterbringung kleinerer, eigenständiger Gebäudeeinheiten eingeräumt werden ohne die bauliche Struktur im Baugebiet wesentlich zu beeinträchtigen. Die Ausweitung wird auf die von der Straße abgewandten Gartenflächen beschränkt, da die Zone zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Zugangsseite des Gebäudes (Vorgartenzone) von weiteren Bebauungen freigehalten werden soll.

Teil B, Punkt 1.1: Der gestalterische Rahmen der örtlichen Bauvorschriften soll um das Element der Vordächer vor Garagen erweitert werden um eine allgemeinverbindliche, gestalterische Beurteilungsgrundlage für diese Fälle zu definieren. Als vorderes Bezugselement wird dabei die zur öffentlichen Verkehrsfläche zeigende Fassade des

Hauptgebäudes definiert. Wesentliches Kriterium bleibt, dass die Garagen mit ihren Vordächern hinter den zum öffentlichen Verkehrsraum zeigenden Fassadenkanten zurückbleiben.

Die Regelung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird bei Flachdächern im Hinblick auf den Abstand zum Dachrand erleichtert. Statt dem bisher festgesetzten statischen 2,00 m Abstand, der die Nutzbarkeit der Dachflächen stark einschränkt wird nun ein dynamischer Abstand in Abhängigkeit mit der Höhe der Anlagenoberkante definiert. Die Nutzbarkeit der Dachflächen durch solche Anlagen wird dadurch verbessert ohne die gestalterische Absicht, die Module vom Dachrand zurück zu setzen einzubüßen.

Teil B, Punkt 5: Die bisherige Regelung zur Geländemodellierung wird klargestellt. Zum einen wird auf die Eintragungen der Planzeichnung „Ebene für Geländemodellierung“ verwiesen. Weitergehend wird klargestellt, dass es sich bei den genannten Mauern um die Mauern handelt, die gemäß der Planzeichnung entlang der Verkehrsflächen herzustellen sind. Der Begriff der Eingänge wird durch den Begriff der Zugänge ersetzt.

Die Klarstellung betrifft ebenso die Begrifflichkeit zur Verwendung der Pflanzliste. Diese ist nicht nur zu „berücksichtigen“, sondern die genannten Arten bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu verwenden.

Teil B, Punkt 6: Aufgenommen wird eine erleichternde Regelung für niedrige Stützmauern, die aus wirtschaftlichen und gestalterischen Gründen abweichend von der allgemeinen Gestaltungsregelung für Mauern auch aus ungestocktem, naturbelassenem Beton errichtet werden können.

7. Verwirklichung der Planung

Die Festsetzungen der 2. Änderung umfassen lediglich textliche Festsetzungen, die für die Umsetzung der Bebauung des Baugebietes „Stumpenhof Süd“ lediglich ergänzenden und klar stellenden Charakter haben. Die Verwirklichung der Planung ist daher nicht beeinträchtigt.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 26.04.2016 / 20.09.2016