



Landkreis Esslingen  
Stadt Plochingen

## **B Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Moltkebehälter“**

Planungsrecht Textteil

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

**Stand: 13.04.2021**

### Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

### Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

A Planzeichnung M 1 : 500

B Textliche Festsetzungen

C Satzung über Örtliche Bauvorschriften

D Hinweise

Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.06.2021

### Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

1. E Begründung zum Bebauungsplan vom 13.04.2021
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, September 2019
3. Geotechnischer Bericht, BWU, Köngen, 07.08.2017

### Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I. S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I. S. 1728).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I. S. 1057)

### Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. In Ergänzung zum Lageplan M 1:500 wird folgendes festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

WA – Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16 – 21a BauNVO

**2.1. Geschossflächenzahl**

§ 17 BauNVO

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ gem. § 17 (1) BauNVO darf bis zu einer GFZ von 1,80 gem. § 17 (2) BauNVO überschritten werden.

**2.2. Grundflächenzahl**

§ 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (ohne Tiefgarage). Siehe Planeintrag. Die Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO darf bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden

**2.3. Höhe baulicher Anlagen**

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und

Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit Höhenbeschränkung (HB) als Höchstmaß festgesetzt, siehe Planeinschrieb.

Haus 1 – 293,50 mÜNN

Haus 2 – 294,40 mÜNN

Haus 3 – 295,20 mÜNN

Haus 4 – 289,70 mÜNN

Restliche überbaubare Grundstücksfläche – 283,20 mÜNN

Die maximale Höhe (GH max) der baulichen Anlagen wird gemessen am Schnittpunkt der

Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Wandabschluss oder dem Abschluss der Umwehrung (Attika).

Die Höhenbeschränkung kann durch Anlagen und Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung um 0,80 m überschritten werden, soweit sie einen Abstand von 1,0 m vom Dachrand einhält.

Im Sockelgeschoss ist in den gekennzeichneten Flächen (siehe Planeinschrieb) eine Überdachung zulässig.

### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 BauNVO

a = abweichende Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise ist eine Gebäudelänge über 50 m für Sockelgeschoss und Tiefgarage entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

- Baugrenze für Gebäude und Gebäudeteile.  
Siehe Planeintrag.

### 5. Stellplätze und Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB  
§ 12 BauNVO  
§ 23 Abs. 5 BauNVO

Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Offene, oberirdische Stellplätze und Carports sind nicht zulässig.

### 6. Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nur innerhalb der ausgewiesenen Bereiche sind Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage zulässig, siehe Planeintrag.

- |  |  |
|--|--|
| <b>7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB   | Die Fläche (siehe Planeinschrieb) ist zugunsten der Abstandsfläche für Gebäude Flst. 541/1 freizuhalten.   |
| <b>8. Öffentliche Verkehrsflächen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB   | Siehe Planeinschrieb   |
| <b>9. Nebenanlagen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB<br>§ 23 Abs. 5 BauNVO   | Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.   |
| <b>10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB | <p>Die Rodung der Gehölze darf nur im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März erfolgen.</p> <p>Ausgehobener und wiederverwertbarer Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, gesichert, fachgerecht in Mieten zwischengelagert und anschließend wieder zu verwenden.</p> <p>Flachdachbegrünung zur Retention von Oberflächenwasser und zur Verbesserung des Mikroklimas.</p> <p>Anlage von Kräuterrasen als Lebensraum für Insekten.</p> <p>Für das Gebiet ist eine Oberflächenwasserrückhaltung mittels Rigolen und Dachbegrünung mit einer gedrosselten Wasserabgabe (q<sub>RW</sub> 10,0 l/s*ha) in den bestehenden Kanal herzustellen. Der Nachweis ist im Entwässerungsgesuch zu erbringen.</p> |
| <b>11. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastende Flächen</b>  | Lr zugunsten der Stadt Plochingen  |
| <b>12. Pflanzgebote</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  | <b>Pflanzgebot 1: Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen</b>  |

Entsprechend dem Planeintrag sind heimische Sträucher/Bäume gemäß der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan eingetragene Lage der Pflanzstandorte ist nicht bindend. Nicht mit Sträuchern/Bäumen bepflanzte und nicht überbaute Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste:

Es sind gebietsheimische Gehölze Baden-Württembergs zu verwenden mit Beachtung der Herausforderungen des Klimawandels.

Carpinus betulus, Hainbuche  
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel  
Corylus avellana, Haselnuss  
Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn  
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare, Rainweide/Liguster  
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche  
Ostrya carpinifolia, Europäische Hopfenbuche  
Prunus spinosa, Schlehe  
Rosa canina, Hunds-Rose  
Salix caprea, Sal-Weide  
Salix cinerea, Grauweide  
Salix purpurea, Purpurweide  
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa, Trauben Holunder  
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball  
Qualitäten Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt,  
Höhe: 60 - 100 cm

Acer campestre Elsrijk – Feldahorn  
Fraxinus ornus – Blumenesche  
Fraxinus angustifolia Raywood – Schmalblättrige Erle  
Robinia pseudoaccacia – Akazie  
Quercus robur Fastigiata – Säuleneiche  
Quercus frainetto– Ungarische Eiche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia tomentosa Brabant – Silberlinde

**Pflanzgebot 2: Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer sind zu mindestens 80 % extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik, sowie eines Kiesrandes zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu

ersetzen. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrassen oder durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden, sowie Fluchtwege über Dach.

### **Pflanzgebot 3: Kräuterrasen**

Gemäß Planeintrag sind die Pflanzgebotsflächen mit einem Kräuterrasen anzulegen (Kräuteranteil zwischen 3,5 – 17 %). Schnitthäufigkeit ca. 4-8 x pro Jahr. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Geeignete Kräuterarten: Günzel, Gänseblümchen, Schafgarbe, Margerite, etc.)

### **Pflanzgebot 4: Tiefgaragendecke**

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude mit mindestens 30 cm Bodenaufbau auszuführen.

### **Pflanzgebot 5: Heckenpflanzung an der Hindenburgstraße**

Entlang der Hindenburgstraße ist eine Hecke gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### Pflanzliste:

Es sind gebietsheimische Gehölze Baden-Württembergs zu verwenden mit Beachtung der Herausforderungen des Klimawandels.

Carpinus betulus, Hainbuche  
Ligustrum Ovalifolium, Liguster  
Prunus rotundifolia, Lorbeerkirsche

### **13. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Die Nutzung dieser Anlagen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans dem Eigentümer vorbehalten.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 23.08.2019/13.06.2020/13.04.2021

Dipl.-Geographin Gabriele Kauß-Brockmann

#### Ausfertigung

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 – 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.

Die Übereinstimmung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des damit verbundenen Vorhaben- und Erschließungsplanes, mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird bestätigt.

Plochingen, 28.07.2021

Stadt Plochingen

Frank Buß  
Bürgermeister



Plochingen, 28.07.2021

Verbandsbauamt Plochingen

Wolfgang Kissling  
Leitung Verbandsbauamt



# **C Örtliche Bauvorschriften**

## **„Ehemaliger Moltkebehälter“**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Satzung über Örtliche Bauvorschriften Textteil  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO

**Stand: 13.04.2021**

### Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

### Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Moltkestraße“. In Ergänzung zum Lageplan wird folgendes festgesetzt:

## **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

### **1.1. Dachform und Dachneigung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachform und Dachneigung ist entsprechend dem jeweiligen Planeinschrieb auszuführen.

Hauptgebäude:

Es sind nur Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

Die Dachabschnitte zusammenhängender Gebäudeeinheiten der Doppelhäuser sind einheitlich auszubilden und in Form und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Tiefgaragen und Keller (HB max 283,20 müNN)



Es sind Flachdächer zulässig. Flachdächer sind durch Pflanzung zu begrünen.

**1.2. Dachaufbauten,  
Dacheinschnitte**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Bauteile für die technische Gebäudeausrüstung und Fluchtwege.

**1.3. Dachdeckung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Flachdächer sind zu mindestens 80 % zu begrünen (siehe Pflanzgebot 2, Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen). Eventuell erforderliche Rettungsflächen können als offener Plattenbelag innerhalb der Begrünung liegen.

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten ist darüber hinaus eine Metalleindeckung mit Beschichtung zulässig. Für Wintergärten ist eine Dachverglasung zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (photovoltaische und solarthermische Anlagen) auf den Dachflächen sind auch innerhalb der Dachbegrünung zulässig. Eine Aufständering ist bis zu einer Höhe von 0,80 m über Attika zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,0 m vom Dachrand einhält.

**1.4. Fassadengestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände der jeweiligen Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich auszuführen. Die Fassaden sind zu verputzen. Gliederungselemente sind aus Stahl, Glas, Kunststoff (Trespa) und Holz zulässig. Reines schwarz und reines weiß sind als Fassadenfarben nicht zulässig.

Fassadenbegrünung ist gem. LBO zulässig.

**2. Stützmauern auf den  
Baugrundstücken**

Niveauunterschiede des Geländes sind durch Stützmauern oder standsicheren Böschungen auf den privaten Grundstücken abzufangen bis zu einer Höhe von 1,50 m. Die Stützmauer entlang der Moltkestraße darf bis zu einer Höhe von 283,20 m ü NN reichen. (siehe Planeintrag)

Die Mauern sind in Sichtbeton, als verputzte Mauern oder in heimischem Naturstein herzustellen.

**3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Im Planbereich sind Veränderungen und Modellierungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Aufschüttungen, Erdaushub bzw. Abgrabungen zulässig.

Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Freiflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**4. Standorte für Müllbehälter**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

**5. Stellplatzverpflichtung**

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO:

Je Wohneinheit: 1,0 Stellplatz

**6. Abstandsflächen**

§ 74 (1) 7 LBO

Gemäß § 74 (1) 7 LBO sind – abweichend von § 5 und 6 LBO – geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig. Der Abstand zwischen den Hauptgebäuden beträgt mind. 6.00 m. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile.

**7. Ordnungswidrigkeiten**

§ 75 LBO

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

Aufgestellt:

Stuttgart, den 23.08.2019/13.06.2020/13.04.2021

Dipl.-Geographin Gabriele Kauß-Brockmann

Ausfertigung

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

Plochingen, 28.07.2021  
Stadt Plochingen

Frank Buß  
Bürgermeister



Plochingen, 28.07.2021  
Verbandsbauamt Plochingen

Wolfgang Kissling  
Leitung Verbandsbauamt



## **D. Hinweise**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Moltkebehälter“**

**Stand: 13.04.2021**

<b>Boden</b>	Zum Schutz des Bodens ist das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Bodens Baden-Württemberg zu beachten
<b>Bodenfunde</b>	Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.
<b>Altlasten</b>	Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Beim Auffinden von Verunreinigungen des Untergrundes ist die zuständige Behörde (Amt für Bodenschutz und Gesundheitsamt) beim Landratsamt Esslingen einzubeziehen und ggf. Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
<b>Baugrund, Geotechnik</b>	Der Geltungsbereich im Stadtgebiet von Plochingen gehört zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land und liegt naturräumlich im Grenzbereich von Mittlerem Albvorland, Filder und Schurwald/Welzheimer Wald. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Löwenstein-Formation. Diese werden lokal von quartären Lockergesteinen (Hangschutt) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zu Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten bzw. im Baugenehmigungsverfahren (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-22 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro verlangt.

Für Maßnahmen der Baugrunduntersuchung (z.B. Sondierungen, Bohrungen, Schürfgruben, etc.) besteht Anzeigenpflicht gemäß § 43 Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg.

### **Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass keine wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen entstehen. Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen.

### **Lärmschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Dennoch muss mit fluglärmbedingten Lärmeinwirkungen durch Überflüge von am Flughafen Stuttgart startenden und landenden Flugzeugen gerechnet werden.

**Energienutzung**

Zur Entwicklung einer klima- und umweltgerechten Quartiersplanung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen (z. B. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie) sowie die Nutzung des bestehenden Fernwärmenetzes unterstützt.

**Höhensystem**

Die Höhenangaben beziehen sich auf das „neue System“ (N-System).

**Trennsystem**

Die Abwasserbeseitigung muss auf dem Baugrundstück im Trennsystem erfolgen. Ein Anschluss sowohl von Schmutzwasser wie Regenwasser an den bestehenden Mischwasserkanal darf interimweise erfolgen, bis das öffentliche Trennsystem realisiert ist.

**Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Folgende Maßnahmen wurden zur Konfliktvermeidung aufgeführt und sind über den Durchführungsvertrag gesichert.

- 1.Fällen von Gehölzen nur zwischen 01.Oktober und 28. Februar
- 2.Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen
- 3.Anbringen von Fledermauskästen
- 4.Ökologische Baubegleitung

Aufgestellt:

Stuttgart, den 23.08.2019/13.06.2020/13.04.2021

Dipl.-Geographin Gabriele Kauß-Brockmann