Gemeinde
Plüderhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„Wagneräcker, 2. Änderung“

Entwurf vom 09.09.2026

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
3 Anhang zum Bebauungsplan
4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
5 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Nachrichtliche Übernahme
D Hinweise
E Verfahrensvermerke

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

Projekt Nr. **340-001**

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026, Nr. 44).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Anlage 1	**Begründung**
Anlage 2	**Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Bebauungsplan „Wagneräcker – 2. Änderung, Teil A und Teil B“, HPC AG, Rottenburg a. N., 21.02.2023.
Anlage 3	**Umweltbericht**, HPC AG, Rottenburg a.N., 30.07.2026.
Anlage 4	**Orientierende Altlastenuntersuchung** ehem. Bischoff-Areal Birkenallee 51 + 57 in Plüderhausen, HPC AG, Stuttgart-Degerloch, 19.01.2018.
Anlage 5	**Schalltechnische Untersuchung**, Bebauungspläne „Wagneräcker, 2. Änderung“, Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, 30.06.2026.
Anlage 6	**Geruchsimmissionen im Plangebiet und Verträglichkeit mit der benachbarten Holzfeuerungsanlage,** Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, 30.06.2026.
Anlage 7	**Verkehrliche Stellungnahme,** BS Ingenieure, Ludwigsburg, 05.03.2026.

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften bisher bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/13 bis 13/13 beschriebenen Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/13 bis 13/13 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

A2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

A2.1 Baufläche für Wohngebäude

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- offene PKW-Stellplätze,
- Freiflächen und Spielplätze,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme der Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

A2.2 Baufläche für ein privates Parkhaus mit PKW- und Fahrradabstellplätzen sowie Nebenräumen

Zulässig sind:

- ein Parkhaus mit PKW-Stellplätzen zur Deckung des durch die auf der Baufläche für Wohngebäude (Ziffer A2.1) zugelassene Wohnnutzung entstehenden Stellplatzbedarfs,
- Fahrradabstellplätze und -räume,
- Abstell- und Lagerräume,
- Technikräume.

A3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

A3.1 Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die für die **Baufläche für Wohngebäude** festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer **Grundflächenzahl** von **0,6** überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für die **Baufläche für ein private Parkhaus** festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer **Grundflächenzahl** von **0,9** überschritten werden.

A3.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil ist die Zahl der Vollgeschosse als **Höchstmaß** festgesetzt.

A3.3 Höhe der baulichen Anlagen

In der festgesetzten **Baufläche für Wohngebäude** und der **Baufläche für ein privates Parkhaus** ist die Höhe der baulichen Anlagen als **Höchstmaß** (**GH_{max}**) in Verbindung mit der **Erdgeschossrohfußbodenhöhe** (**EFH**) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird an der **Oberkante Attika** gemessen.

Die EFH ist im zeichnerischen Teil in **Meter über Normalhöhennull** (m ü. NHN) festgesetzt. Von dieser kann **+/- 30 cm** abgewichen werden. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich dann auf die veränderte EFH.

Überschreitung der Höhen der baulichen Anlagen

Die **Höhen der baulichen Anlagen** können auf maximal **20 %** der jeweiligen **Gebäudegrundfläche** für **technisch bedingte Aufbauten** (wie z.B. Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Aufzugsanlagen, Lichtkuppen) um maximal **3,0 m überschritten** werden. Mit **Ausnahme der Aufzugsüberfahrten** muss **der horizontale Abstand** der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes **mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten** sein.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die realisierte Höhe baulicher Anlagen um maximal **1,5 m überschreiten**. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie **gilt** die vorgenannte **Flächenbegrenzung** und **Abstandsregelung nicht**.

A4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise.

a abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Dabei gilt:



Baulinie: Gemäß § 23 Abs. 2 S. 1 BauNVO muss auf dieser Linie gebaut werden.



Baugrenze: Gemäß § 23 Abs. 3 S. 1 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Auf § 23 Abs. 3 S. 2, S. 3 wird hingewiesen.

A5.1 Offene Stellplätze und Garagen

In der **Baufläche für Wohngebäude** sind **offene Stellplätze nur in** den mit „**St**“ festgesetzten Flächen zulässig. **Garagen** sind **nicht zulässig**.

In der **Baufläche für ein privates Parkhaus** sind **offene Stellplätze nicht zulässig**. Garagen sind nur **innerhalb** der **überbaubaren Grundstücksflächen** zulässig.

A6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 5 Abs. 7 LBO wird für die **Baufläche für ein privates Parkhaus** das Maß der Tiefe der **Abstandsfläche** auf **0,2,** für die Baufläche für **Wohngebäude 0,4** der Wandhöhe festgesetzt.

Siehe hierzu **örtliche Bauvorschriften B5**.

A7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A7.1 Private Grünfläche

Die **private Grünfläche** erhält die Zweckbestimmung „**Eingrünung Rems** / **Gewässerrandstreifen**“. Die Vorgaben zum Gewässerrandstreifen aus dem Wasser-

haushaltsgesetz und dem Wassergesetz für Baden-Württemberg sind zu berücksichtigen.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem

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

A8.2 Oberflächenbelag Erschließungswege und offener Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit **wasserdurchlässigen Belägen** wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A8.3 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden sind mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern und technischen Aufbauten **extensiv** mit einer **mindestens 10 cm dicken Substratschicht** anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Eine **intensive Begrünung** ist ebenfalls **zulässig**. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach errichteten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

A8.4 Außenbeleuchtung

Es sind ausschließlich **insektenfreundliche Leuchtmittel** entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Insektenschonende Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit amberfarbener (1.700-2.200 Kelvin) oder warmweißer Lichtfarbe (Wellenlänge >540 nm und Farbtemperatur mit weniger als 2.700 Kelvin). Es sind **gerichtete Lichtquellen mit Lichtabschirmung** nach oben und zur Seite sowie möglichst **geringer Lichtpunkthöhe** zu verwenden. Die Beleuchtungskörper müssen **insektendicht** konstruiert sein (staubdichte Leuchten, die in einem geschlossenen Kasten betrieben werden).

A8.5 Artenschutz

Zeitliche Beschränkung für Rodungs- und Abbrucharbeiten

Die **Baufeldfreimachung** (Abbruch von baulichen Anlagen) und die **Rodung** von **Gehölzen** bzw. Eingriffe in Gehölze / Gehölzbestände ist nur **zwischen** dem **01. November** und dem **28. Februar** – in Schaltjahren dem **29. Februar** – jedes Jahres zulässig.

Nistkästen

Im Plangebiet sind **zwei Nistkästen** für den **Hausrotschwanz** und **sechs Nistkästen** für den **Haussperling** anzubringen.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche **GR**/**FR**/**LR** ist mit einem **Geh**-, **Fahr**- und **Leitungsrecht zugunsten** der **Gemeinde Plüderhausen** zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A10.1 Pflanzbindung - Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

A10.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzzwang 1 – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind einheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m in alle Richtungen verschoben werden.

Pflanzzwang 2 – Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche
(nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, temporäre Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze, Freisitze oder Terrassen genutzt werden, als Grünfläche oder Hausgärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

A11 Bedingte Festsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die **Aufnahme einer Wohnnutzung** in den **Gebäuden A1 bis A8** ist **erst zulässig, wenn** das im Norden des Plangebiets vorgesehene **Parkhaus vollständig** und **lückenlos** mindestens im **Rohbau** sowie mit **geschlossener Südfassade** errichtet ist.

Für die **Gebäude A2** und **A8** ist die **Aufnahme einer Wohnnutzung** darüber hinaus **erst zulässig, wenn** neben der Erfüllung der vorstehenden Voraussetzung auch das **Gebäude A1 vollständig** und **lückenlos** mindestens im **Rohbau** sowie mit **geschlossenen Fassaden** errichtet ist.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind **Flachdächer** mit einer Dachneigung von kleiner gleich 10 Grad.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

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

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Einfriedungen

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

Einfriedungen zur **Abgrenzung** der **Grundstücksseiten, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen** angrenzen, sind als bepflanzte Zäune, blickoffene Holzzäune oder blickoffene Metallzäune, als frei wachsende Hecke oder Nutzung erneuerbarer Energien bis zu einer maximalen Höhe von **1,50 m** zulässig.

Im Übrigen gelten die Vorgaben der Landesbauordnung bzw. des Nachbarrechtsgesetzes.

B3 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal **eine Außenantenne** für **terrestrischen Empfang** und **eine Außenantenne** für **Satellitenempfang** zulässig.

B4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von **Niederspannungsfreileitungen unzulässig**.

B5 Abstandsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

Die Vorschrift des § 5 Abs. 7 LBO findet gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 Satz 2 LBO keine Anwendung, soweit durch **Ziffer A6** der planungsrechtlichen Festsetzungen abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.

B6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bis 50 m² Wohnfläche:	1,0 Stellplätze / Wohneinheit
50 – 110 m²:	1,5 Stellplätze / Wohneinheit
Ab 110 m²:	2 Stellplätze / Wohneinheit

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze halbe Stellplätze ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C1 Überschwemmungsgebiet/Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten/ Hochwasserentstehungsgebiet

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, wird der gesamte Planbereich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutet. Es liegt demnach in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 WHG.

Gem. § 78 b WHG sollen bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

D HINWEISE

D1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten (§ 20 Abs. 1 S. 3 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

D2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

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

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

D3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich die im tieferen Untergrund anstehende Grabfeld-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische

Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D4 Altlasten

Gem. orientierender Altlastenuntersuchung ehem. Bischoff-Areal Birkenallee 51 + 57 in Plüderhausen, HPC AG, Stuttgart-Degerloch, 19.01.2018, ist folgendes zu beachten:

„*Bei der orientierenden Untersuchung wurden entsorgungsrelevante Bodenveränderungen festgestellt. Derartige Verunreinigungen liegen in der Natur ehemals gewerblich genutzter Standorte, was bei Baumaßnahmen zu beachten ist. Im Bedarfsfall sollte daher ein Sachverständiger hinzugezogen werden.*“

Auf die Untersuchung, die Anlage zum Bebauungsplan ist, wird verwiesen.

Grundsätzlich bestätigt der Gutachter, dass entsprechend den Untersuchungsergebnissen das Grundstück bebaubar ist, jedoch mit Mehraufwand hinsichtlich Entsorgung zu rechnen ist (Schriftverkehr HPC AG, Stuttgart-Degerloch, 25.11.2022).

D5 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	30.03.2023
Ortsübliche **Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	20.04.2023
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	30.03.2023
Ortsübliche **Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	20.04.2023
Bürgerinformationsveranstaltung zur öffentlichen Auslegung	05.05.2023
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	28.04.2023 - 09.06.2023
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	05.05.2023 - 09.06.2023

Umstellung des Bebauungsplanverfahrens von § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung in ein Regelverfahren

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet:

Ortsübliche **Bekanntmachung** der Veröffentlichung im Internet
§ 3 Abs. 2 BauGB

Veröffentlichung im Internet
§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet
§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Plüderhausen, den

Benjamin Treiber,
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB