

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO)**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**  
**WA = 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 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)  
 Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.  
 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2, i.V. mit §20 BauNVO)  
 Höchstmaß entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.  
 1.2.3 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)  
 Die im Plan eingetragenen Traufhöhen TH gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.  
 Die im Plan eingetragenen Firsthöhen FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen 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.
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
 entsprechend den Einschrieben im Plan  
 o = offene Bauweise
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäuden.  
 Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtswidrig 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 (§ 9 Abs. 3 BauGB).
- 1.6 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**  
 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Soweit es sich dabei um Gebäude handelt, kann nur ein Gebäude pro Grundstück mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt von 20m<sup>3</sup> zugelassen werden.
- 1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**  
 Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den mit Ga besonderns gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Offene PKW-Stellplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.  
 Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt 12 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 2.2).
- 1.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**  
 Je Baugrundstück ist pro angefangene 100 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.  
 Für Pflanzungen von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
- 1.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**  
 Fläche für Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des im Bebauungsplan liegenden Baugrundstücks zugunsten des Eigentümers.  
 Fläche für Leitungsrecht für unterirdische Leitungen zur Ver- und Entsorgung des im Bebauungsplan liegenden Baugrundstücks zugunsten des Eigentümers, bzw. des jeweiligen Leitungsträgers.

**1.11 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB)**  
 Insgesamt ist die Höhenlage des Geländes so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

**2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)**  
 Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Waschbetonmaterialien und Blech (Ausnahme Gaupen u. Dachgesimse) sind nicht zulässig.  
 Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstiche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen.
- 2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**  
 Dachform und Neigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.  
 Am First in der Höhe versetzte Dachflächen sind unzulässig.  
 Dachdeckung bei Satteldächern ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen zulässig. Darüber hinaus sind zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen und Wintergartenverglasungen zugelassen.  
 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.  
 Bei Nebenanlagen nach §14 BauNVO können andere Dachformen und Materialien zugelassen werden.
- 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)**  
 2.3.1 Solaranlagen als technische Aufbauten:  
 Auf Satteldächern gelten bei der Erstellung von Solaranlagen zur Erzeugung von Warmwasser (Solarthermie) sowie zur Erzeugung von elektrischem Strom (Photovoltaik) die Abstandsfestsetzungen für Dachaufbauten nicht, wenn die Solaranlagen der Dachneigung angepasst werden und direkt auf dem Dach aufliegen.  
 2.3.2 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
 2.3.3 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen (in der Schräge), 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. Flachdachgauben und gegenläufige Gauben sind unzulässig.  
 2.3.4 folgende Abstände sind einzuhalten:  
 - zum Ortgang (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut): mind. 1,30 m  
 - zur Traufe (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut): mind. 0,60 m (in den Dachschrägen gemessen), im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen.  
 - zum First: mind. 0,60 m (in den Dachschrägen gemessen)  
 - zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten: mind. 1,00 m  
 2.3.5 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.  
 Die Dachaufbauten eines Gebäudes auf einer Seite müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaube, giebelständige Gaube) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.
- 2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
 Mauern sind nur als notwendige Stützmauern, in Form von Natursteintrockenmauern mit einer Höhe von max. 0,5m zulässig.

**2.5 Stellplatzverpflichtung**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden pro Wohnung 1,5 Stellplätze festgelegt. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

**3 Hinweise**

- 3.1** Auf die Bestimmungen zum Artenschutz gemäß §44 BNatSchG wird verwiesen. Insbesondere sind Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, also im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen und bestehend bleibende Bäume vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.
- 3.2** 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 (z. B. können Baugrenzen nach Berücksichtigung der Abstandsflächen eventuell nicht voll ausgeschöpft 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** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Angulatensandstein-Formation. Diese werden im Plangebiet von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen /tonig-Schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.  
 Für jedes Einzelbauwerk werden eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 20 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)
SD 30-40°	Satteldach (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) mit Dachneigung
TH = 6,00m	Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
FH = 10,20m	Obergrenze der Firsthöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
	Flächen für Leitungs-, Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
	Zulässige Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Esslinger Straße 9-11, 3.Änderung und Ergänzung" (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
	Festgesetzte Bezugshöhe in Metern ü.NN (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Bebauungskonzept ist nachrichtlich dargestellt

- 3.5** Es wird empfohlen unverschmutztes Regenwasser in Zisternen zu sammeln und einer Brauchwassernutzung zuzuführen.  
 Bei einer Brauchwassernutzung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden. Eine Verbindung zwischen Trink- und Brauchwasserinstallation ist verboten. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (z.B. DIN 1988) sind zu beachten.  
 Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:  
 - Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Nutzung von Regen-, Dachablauf- und Zisternenwasser in der Hausinstallation  
 - DVGW-Arbeitsblatt W 555  
 - DVGW-Information „twin“, Nr.5
- 3.6** Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie den Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird hingewiesen.
- 3.7** Sollte bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen werden, so sind die Arbeiten zunächst einzustellen und das Landratsamt umgehend zu informieren. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.
- 3.8** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.
- 3.9** Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
- 3.10** Die Dachdeckung und Verkleidung eines Dachaufbaus sollte mit dem Hauptdach in Werkstoff und Farbe übereinstimmen.
- 3.11** Auf die Anzeigepflicht des § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.12** 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.

**4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Esslinger Straße 9-11“, rechtskräftig seit 14.04.1973 außer Kraft.

**5 Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind:	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) .
<b>LBO</b>	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).
<b>PlanzV 90</b>	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landkreis: **ESSLINGEN**  
 Gemeinde: **BALTMANNSWEILER**  
 Gemarkung: **BALTMANNSWEILER**



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Esslinger Straße 9-11 - 3.Änderung und Ergänzung"**

Maßstab 1:500

**Planverfasser:**



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 27.10.2017/26.02.2018  
 Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger - Beratender Ingenieur Projekt: 2016069

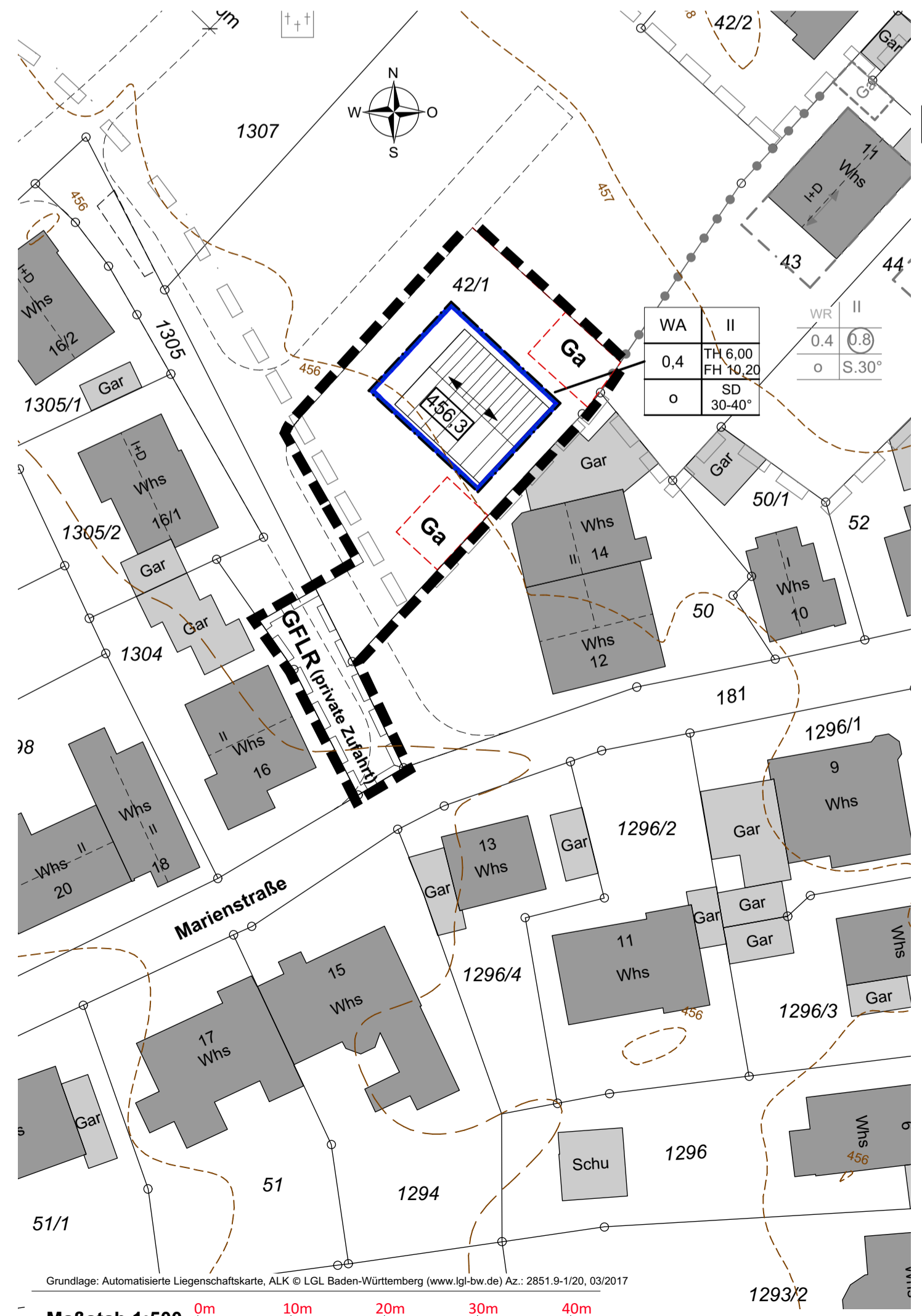
**Verfahrensvermerke:**

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs.8 BauGB und §13a BauGB	am 12.12.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB und Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB	am 22.12.2017
Als Entwurf öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom 08.01.2018 bis 09.02.2018
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB	am 17.04.2018
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB</b>	<b>am 27.04.2018</b>

**Ausfertigung:**

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Esslinger Straße 9-11- 3. Änderung und Ergänzung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 27.10.2017/26.02.2018 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Baltmannsweiler vom 17.04.2018.  
 Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum 27.10.2017/26.02.2018.

Baltmannsweiler, den Simon Schmid -Bürgermeister-



Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, ALK © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20, 03/2017