

Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, ALK © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.: 2851 9-1/20

Zeichenerklärung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.3 BauNVO)
 - o Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - SD Satteldach (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) mit Dachneigung
 - 30-40° Festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü. NN (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - 457,0 Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehr (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Gehweg bzw. Geh- und Radweg (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz für Kleinkinder bis 12 Jahre (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
 - Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten und Streuobstwiese (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - LR 1: Fläche für Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 - LR 2: Fläche für Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 - Standort für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
 - Zulässige Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Hubäcker III" (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Nachrichtliche Darstellung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
 - Entwässerungskanal
 - Höhenlinien mit Höhen ü. NN
 - Langfristig angedachter Straßenrand
- Die Bebauungsvorschläge sind nachrichtlich dargestellt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, §§ 1-22 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 Ziffer 4 und 5 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 Einschnitten im zeichnerischen Teil.
 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2, i.V. mit § 20 BauNVO) Höchstmaß entsprechend den Einschnitten im zeichnerischen Teil.
 1.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs.3 BauNVO) entsprechend den Einschnitten im zeichnerischen Teil. Davon kann bis zu 0,30 m abgewichen werden. Soweit Bestandsgebäude eine auch davon abweichende EFH aufweisen, ist diese bestehende EFH auch bei Um- und Ausbaumaßnahmen dieser Gebäude ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 entsprechend den Einschnitten im Plan
 o = offene Bauweise
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschnitten im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäude. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig, sofern die Breite der Zwerchgiebel oder Winkelbauten nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge beträgt.
- 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 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 23 Abs.5 BauNVO)**
 Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
 Von der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen 50% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden.
 Offene Stellplätze deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten auf privaten Grundstücken sind mit dauerhaft wasserdrurchlässigen Belägen herzustellen.
- 1.8 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
 Je Baugrundstück ist pro angefangene 100 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbäum zu pflanzen. Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit heimischen Sträuchern locker zu bepflanzen. Pflanzungen mit Nadelgehölzen, ausgenommen Eibe, sind nicht zugelassen.
- 1.9 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**
 Fläche für Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Betreiber zur unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 1.10 Flächen die von Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)**
 Die Flächen für Leitungsrechte sind von Gebäuden freizuhalten. Ausnahmeweise können Garagen und Carports im Bereich des LR1 zugelassen werden, sofern diese zerstörungsfrei und auf Kosten des Eigentümers versetzt werden können. Der in Ziffer 1.6 geforderte Mindestabstand von 1m zur öffentlichen Verkehrsfläche kann in diesem Bereich auf 0,5m reduziert werden.
- 1.11 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
 Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

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. Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Elemente zur Solarnutzung sind zulässig.
- 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 der Satteldächer ist nur mit Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen in gedeckten Farben zulässig. Grellfarbene und glänzende Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine sind unzulässig.
 Zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen sind zulässig. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen. Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind, soweit nicht gestalterisch in das Hauptdach integriert, nur als begrünte Flachdächer zulässig.
- 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)**
 Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikmodulen sind zugelassen. Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit folgenden Maßgaben zugelassen:
 2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 2.3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,60 m nicht überschreiten. Bei Gaubenformen ohne Gesims (z.B. Rundbogengauben) darf die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis zum Schnittpunkt der Gaubenaußenwand (Vorderansicht) mit der Gaubendachhaut gemessen, 1,60 m nicht überschreiten. Flachdachgauben und gegenläufige Gauben sind unzulässig.
 2.3.3 folgende Abstände sind für Dachaufbauten und Dacheinschnitte einzuhalten:
 - zum Ortsgang: mind. 1,30m
 - zur Traufe: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen), im Übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen. mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)
 - zum First:
 - zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten: mind. 1,00m
 2.3.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.
 2.3.5 Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaube) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

- 2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)**
 Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig.
- 2.5 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**
 Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze einzuhalten. Mauern sind nur als notwendige Stützmauern, in Form von Natursteintrockenmauern mit einer Höhe von max. 0,5m zulässig.
- 2.6 Stellplatzverpflichtung**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden pro Wohnung 1,5 Stellplätze festgelegt. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.

3 Hinweise

- 3.1** Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.
- 3.2** Regenwasser sollen in Zisternen gefasst und einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. 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 Regenwassernutzung (Dachablauf-/Brauchwasser)
 - DVGW-Arbeitsblatt W 555
 - DVGW-Information „twin“, Nr.5 (10/1991)
- 3.3** 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.
- 3.4** Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Die Bauvorlagen sollten mit Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen eingereicht werden.
- 3.5** 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.
- 3.6** Die Dachdeckung und Verkleidung eines Dachaufbaues sollte mit dem Hauptdach in Werkstoff und Farbe übereinstimmen.
- 3.7** Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, 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 und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist unzulässig.
- 3.8** Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen auf den Baugrundstücken in ca. 0,5 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.
- 3.9** Auf die Anzeigepflicht des § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

4 Rechtsgrundlagen

- Maßgebend sind:
- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
 - BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
 - 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 Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).
 - PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Planverfasser

Vermessungs- und Planungsbüro
 Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
 Schliesierstraße 84, 72622 Nürtingen
 Telefon (07022) 50338-0

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 06.09.2012 / 09.04.2013 / 07.04.2014

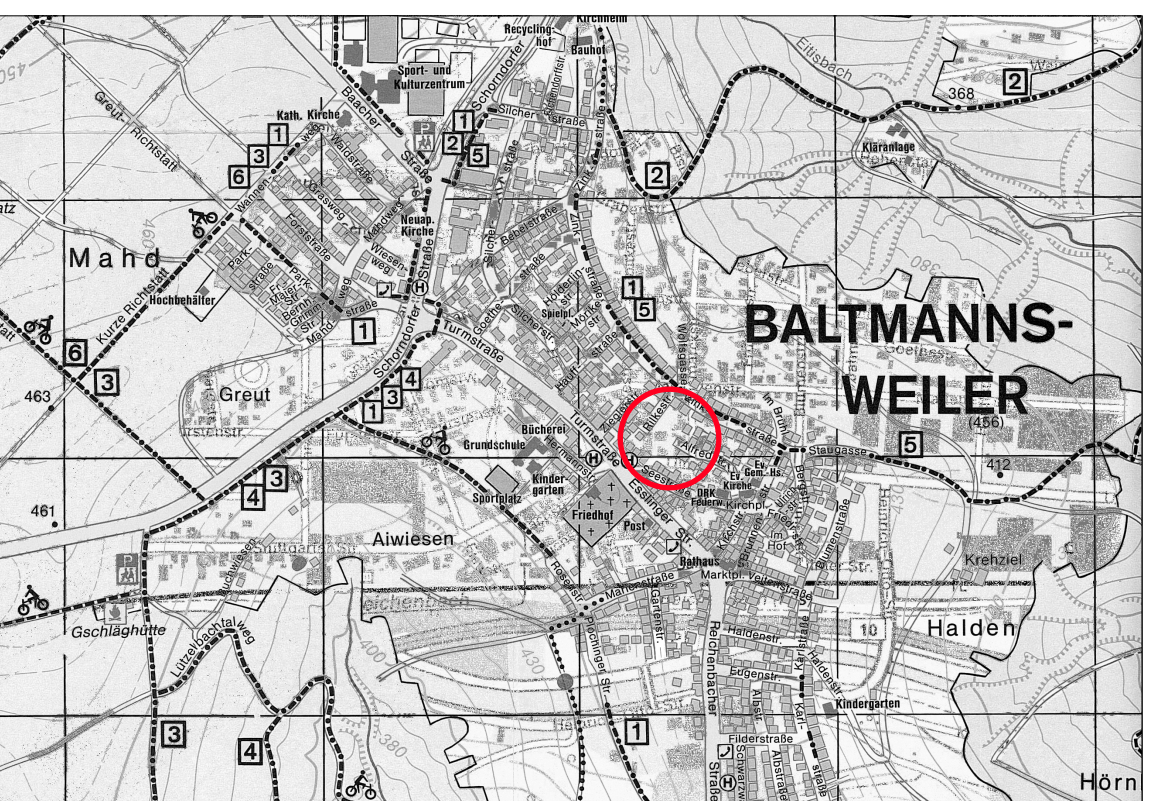
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB	am 21.09.2010
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 13a Abs.3 BauGB	am 04.10.2010
Öffentliche Auslegung bekannt gemacht § 3 Abs.2 BauGB	am 28.09.2012
Als Entwurf öffentlich ausgelegt § 3 Abs.2 BauGB	vom 08.10.2012 bis 08.11.2012
Erneute Auslegung bekannt gemacht § 4a Abs.3 BauGB	am 16.04.2013
Als Entwurf erneut öffentlich ausgelegt § 4a Abs.3 BauGB	vom 06.05.2013 bis 07.06.2013
Erneute Auslegung bekannt gemacht § 4a Abs.3 BauGB	am 28.03.2014
Als Entwurf erneut öffentlich ausgelegt § 4a Abs.3 BauGB	vom 07.04.2014 bis 08.05.2014
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB	am 01.07.2014
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB	am 11.07.2014

Ausfertigung

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hubäcker III“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes – jeweils in der Fassung vom 06.09.2012 / 09.04.2013 / 07.03.2014 – sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Baltmannsweiler vom 01.07.2014.
 Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 06.09.2012 / 09.04.2013 / 07.03.2014.

Baltmannsweiler 08.07.2014



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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hubäcker III"

PLANVERFASSER

Vermessungs- und Planungsbüro
 Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Schliesierstraße 84 72622 Nürtingen
 Telefon (07022) 50338-0 Telefax (07022) 50338-50
 Date: 2010091 BPlan.vvx Bearbeiter: Kriegeskorte, [Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung]

Projekt: 10091/001

Martin König -Bürgermeister-