



**Nutzungsschablonen:**

WA1		WA2	
WA	II	WA	I
0,4	0,8	0,4	0,4
a	SD 30-35°	a	SD 30-40°

**Textteil zum Bebauungsplan „Ährlein – 1. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften „Ährlein – 1. Änderung“**

Änderung des Bebauungsplanes „Ährlein“ (genehmigt am 10.08.1967) im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

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 Nr. 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 Einschrieben im Plan  
 1.2.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs.2, i.V. mit §20 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan  
 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs.3, i.V. mit §20 BauNVO)  
 Die im Plan eingetragene Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

**1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)**  
 entsprechend den Einschrieben im Plan  
 a = abweichende Bauweise: entsprechend der offenen Bauweise mit der Einschränkung, dass Gebäude mit einer maximalen Länge von 30m zulässig sind.

**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 Nebengebäude.  
 Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirstricht sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirstriche 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 Stellplätze (§23 Abs.5 BauNVO)**  
 Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, sofern ein Abstand zu öffentlichen Flächen von mindestens 2,5m eingehalten ist.

**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 wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

**1.8 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**  
 Je Baugrundstück ist pro angefangene 100 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.  
 Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit heimischen Sträuchern locker zu bepflanzen.  
 Pflanzungen mit Nadelgehölzen, ausgenommen Elbe, sind nicht zugelassen.

**1.9 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit Abs.3 BauGB)**  
 Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

**1.10 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.

**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 Fotovoltaikerelementen 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 Origan: mind. 1,30m  
 - zur Traufte: 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: mind. 1,00m  
 - zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten:

2.3.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.  
 2.3.5 Die Dachaufbauten eines Gebäudes, beider Doppelhaushälften oder aller Hausgruppeneinheiten müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, 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.

**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 sollten 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 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.

3.5 Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.

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 Wasserverschärfungsverfahren 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 Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

**4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ährlein“, genehmigt am 10.08.1967, außer Kraft.

**5 Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind:  
**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)  
**BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
**LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 2.1.2005  
**PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

**Zeichenerklärung**

- Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- II Anzahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
- SD 30°-40° Satteldach (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) mit Dachneigung
- Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung gemischt genutzte Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Hauptfirstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Beide Firstrichtungen zulässig (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Fläche für Leitungsrecht für Entwässerungseinrichtungen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§9 Abs.7 BauGB)

Landkreis: **Esslingen**  
 Gemeinde: **Baltmannsweiler**  
 Gemarkung: **Hohengehren**



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ährlein – 1. Änderung“**

Maßstab 1:500

**PLANVERFASSER:**

Vermessungs- und Planungsbüro  
**Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Nürtinger Straße 23 72636 Frickenhausen  
 Telefon (07022) 50338-0 Telefax (07022) 50338-50  
 Projekt: 2007110 Datei: Bplan\_Original.mxd Bearbeiter: Metzger

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:

Frickenhausen, 03.07.2008 / 01.10.2008

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB	am 12.02.2008
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB und Bekanntmachung der Informationsveranstaltung	am 22.02.2008
Informationsveranstaltung	am 04.03.2008
Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB	am 25.07.2008
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom 04.08.2008 bis 05.09.2008
Als Sitzung beschlossen §10 BauGB	am 14.10.2008

**Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10(3) BauGB am 24.10.2008**

Ausfertigung:  
 Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ährlein – 1. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 03.07.2008 / 01.10.2008 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Baltmannsweiler vom 14.10.2008.  
 Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 03.07.2008 / 01.10.2008 / 14.10.2008.

Baltmannsweiler,

König - Bürgermeister -

Maßstab 1: 500  
 Vervielfältigung nur unter Angabe des Planverfassers:  
 Vermessungs- und Planungsbüro Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn