

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
"KIRCHERTÄCKER II"**

**PLANUNG:**

Dipl.-Ing. Herbert Dickmann - Stadtplaner - Architekt BDA

Haußmannstr. 5, 70188 Stuttgart Telefon: 0711/243058 - Fax : 0711/24305

**AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND**

**VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG:**

Ingenieur- und Vermessungsbüro Hans Lamparter GbR – Beratende Ingenieure VBI

Bahnhofstr. 4, 73235 Weilheim a.d. Teck - Tel. 07023/90074-0 – Fax 07023/90074-44

Die Planunterlage genügt den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.

Stand der Planunterlage: 10/2004

GEFERTIGT: 73235 Weilheim a.d.T., den 09.05.2005

**VERFAHRENSVERMERKE**

für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat

(§ 2(1) BauGB)

am 18.06.2003

ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt

(§ 2(1) BauGB)

am 16.10.2003

Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB)

am 28.10.2003

ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung

durch Mitteilungsblatt (§ 3(2) BauGB)

am 03.03.2005

öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)

vom 14.03.2005

bis 15.04.2005

als Satz beschlossen (§ 10(1) BauGB)

am 09.05.2005

Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.

Ausgefertigt:

Großbottlingen, den 10.05.2005

Fritz  
Bürgermeister

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt

IN KRAFT GETRETEN (§ 10(3) BauGB)

am 12.05.2005



Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise  
§ 9 (1) 1 u. 2 BauGB und BauNVO §§ 1 - 10  
Allgemeines Wohngebiet

I 1.1

0,4

Grundflächenzahl

I 2.1

0,7

Geschossflächenzahl

I 2.2

Z = II

Zahl der Vollgeschosse

I 2.

E

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

I 3.

D

offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

I 3.

H

offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

I 3.

g

geschlossene Bauweise

I 3.

SD

Satteldach

IV 2.1

PD

Pultdach

IV 2.1

ZD

Zeltdach

IV 2.1

FD

Flachdach

IV 2.1

▼365,8

Bezugshöhe

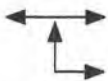
I 2.3.1



Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen und Firstrichtungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

I 5.

Hauptfirstrichtung

Beide Hauptfirstrichtungen zulässig

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche  
§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO

I 4.



überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO

Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie



Fahrbahn

Geh- und Radweg

Gehweg

Parkplatz

Verkehrsgrün mit Straßenbaum

Gemischt genutzte Verkehrsfläche



Sichtfeld § 9 (1) 24 BauGB

I 8.

361,8

Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen § 9 (2) BauGB

vgl. II 6.

geplante Straßenhöhe

2,5%  
5,80

Quergefälle der Verkehrsfläche mit Strassenbreite

360

Höhenlage des Urgeländes - nachrichtlich

öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



öffentliche Grünfläche - Parkanlage



öffentliche Grünfläche - Spielplatz



private Grünfläche - Hausgarten



Versorgungsfläche § 9 (1) 12 BauGB  
Trafostation

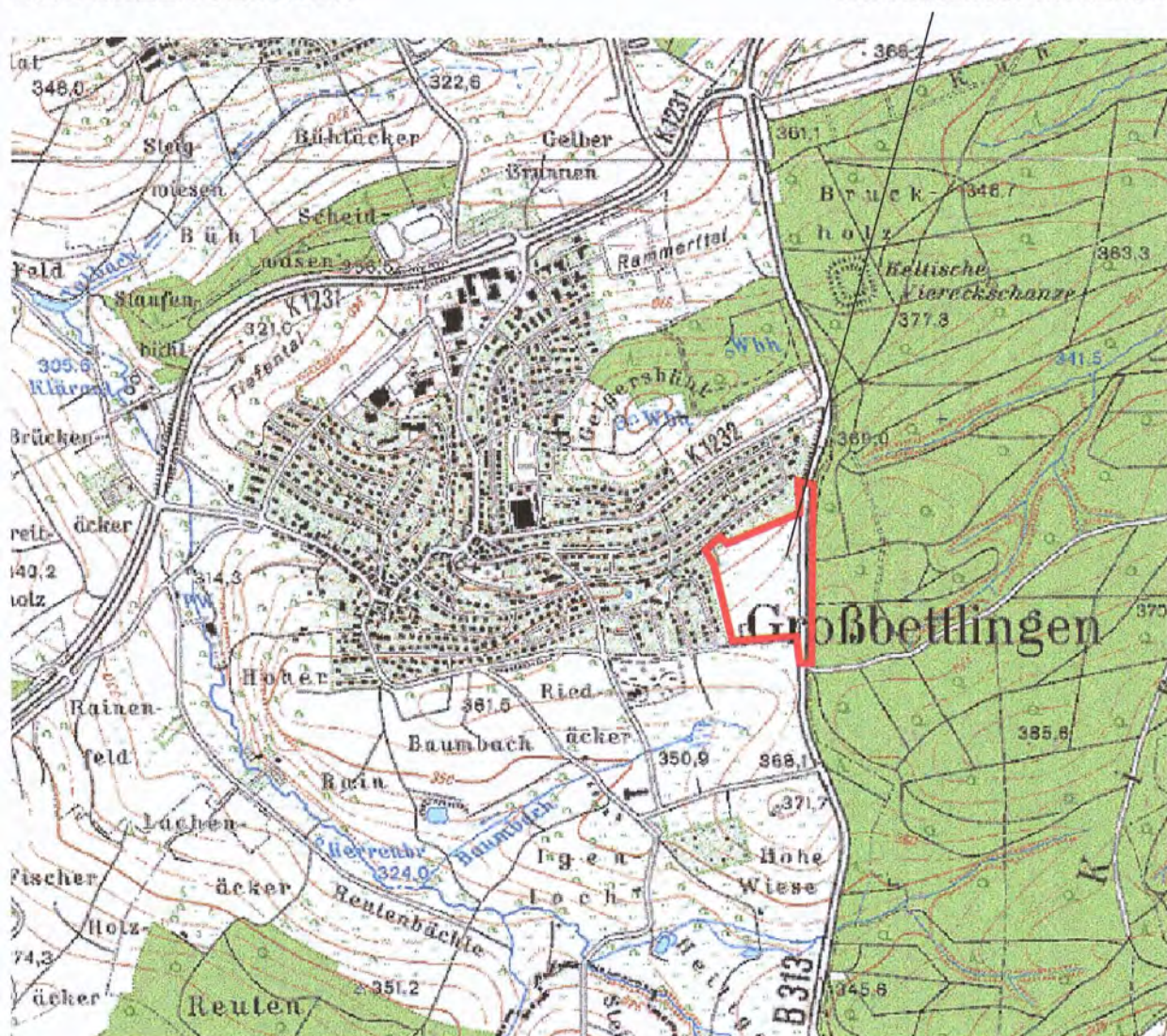


Fläche für Hochwasserschutzanlagen - Rückhaltebecken  
§ 9 (1) 16 BauGB



## GROSSBETTLINGEN

## KIRCHERTÄCKER II





## **Textteil zum Bebauungsplan „Kirchertäcker II“**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kirchertäcker II"** **(§ 9 BauGB und BauNVO)**

#### **Rechtsgrundlagen:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), neugefasst durch Bek. v. 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung zum Lageplan 1:500 wird Folgendes festgesetzt:

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)** siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

In den Festsetzungsbereichen WA2 – WA10 sind gem. § 1 (6) BauNVO Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

Im Festsetzungsbereich WA1 sind gem. § 1 (6) BauNVO nur Ausnahmen gemäß § 4 (3) 4. (Gartenbaubetriebe) und 5. (Tankstellen) nicht zu gelassen.

In den Festsetzungsbereichen WA1 – WA3 sind minimale Gebäudehöhen festgelegt. In den Festsetzungsbereichen WA5 – WA7 sind Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. §16 (2) 4 BauNVO.

##### **2.1 Grundflächenzahl**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Bei Hausgruppen (Reihen-Kettenhäuser o.ä.) ist für einzelne Grundstücke eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig, wenn die überbaute Grundfläche auf dem Gesamtgrundstück der Reihen- oder Kettenhausbebauung 0,4 nicht überschreitet.

Im WA10 darf die Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 auf bis zu 0,7 erhöht werden.

##### **2.2 Geschossflächenzahl**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Bei Hausgruppen (Reihen-Kettenhäuser o.ä.) ist für einzelne Grundstücke eine Überschreitung der GFZ um bis zu 50% zulässig, wenn die Geschossfläche auf dem Gesamtgrundstück der Reihen- oder Kettenhausbebauung die angegebene GFZ nicht überschreitet.

Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfangswände ganz mitzurechnen sind.

Die zulässige Geschossfläche gem. § 21a (5) BauNVO wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. GFZ 1,2 erhöht.

## 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

### 2.3.1 Bezugshöhe (§ 18 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen über NN für die festgesetzten max. und min. Gebäudehöhen.

### 2.3.2 Maximale Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

#### TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.

Die zulässige Traufhöhe ist auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Bei Quergiebeln darf die Traufhöhe überschritten werden, sofern deren "Unterordnung" (vgl. Ziff. 1.5.) erhalten bleibt.

#### FH = Firsthöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

Ausnahme: Technische Aufbauten, Kamine, etc.

#### Zulässige Gebäudehöhen (SD Satteldach; PD Pultdach; ZD Zeltdach):

			Traufhöhe	Firsthöhe
GBH1:	SD	35°-45°	4,0m	9,0m
GBH2:	SD	30°-38°	6,5m $\Delta L / \sqrt{1 + \tan^2 \alpha}$	11,0m $\alpha \wedge$
	PD	5°-12°	5,5m	7,5m
GBH3:	ZD	10°-20°	11,5m	15,0m
GBH4:	PD	5°-12°	8,3m	9,0m

### 2.3.3 Minimale Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

Im WA1, WA2 und WA3 dürfen folgende Maße für Trauf- und Firsthöhen nicht unterschritten werden:

GBH 2 (nur SD): TH = min. 5,5m FH = min. 8,5m

GBH 3: TH = min. 8,5m FH = min. 9,5m

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

E = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

D = offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

H = offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

g = geschlossene Bauweise

## 4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) und (3) BauGB und § 23

BauNVO i.V.m § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil

Baugrenzen gelten nur oberhalb der Erdoberfläche. Unterirdische Bauwerke sind auf der ganzen Grundstücksfläche zugelassen, ausgenommen sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen und die Abstandsflächen von 2,0 m zu öffentlichen Flächen.

## 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ (1) 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Neben dem Hauptfirst sind untergeordnete Nebendifirste und Querbauten im Winkel von 90° zulässig. Diese dürfen maximal 50% der Gebäudelänge, im WA10 70% der Gebäudelänge einnehmen.

## 6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, zusätzlich bis zu 12 m³ umbautem Raum im rückwärtigen Grundstücksbereich. Für andere Nebenanlagen gilt § 23 (5) BauNVO

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

## 7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

(vgl. Ziff. IV. 4. der örtl. Bauvorschriften)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind nur im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Sie sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

8. **Freizuhaltenen Sichtflächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)  
Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,80 m über der Sichtachse. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sichtbehindernd sind.

9. **Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

9.1 **Pflanzgebote** (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden (Pflanzliste s. unten).
2. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten, ausgenommen Zäune
3. Insgesamt ist je Baugrundstück „pro angefangene 2 Ar Grundstückfläche“ mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Nr. 1 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen – Pflanzliste siehe unten.

4. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken – z.B. Tiefgaragen – sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke auch innerhalb der überbaubaren Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.

Es sind **vorzugsweise** Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

**Einzelbäume**

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Rotblühende Kastanie (*Aesculus camea*)

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Apfelddorn (*Crataegus carrierei*)  
Wildapfel (*Malus silvestris*)  
Zierapfel (*Malus*- Sorten)  
Obstbäume (Hochstamm)

**Heimische Sträucher**

Felsenbirne (*Amelanchier vulgaris*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Strauchweide (*Salix purpurea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Wildrose (*Rosa canina*)  
Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Eibe (*Taxus baccata*)

9.2 **Pflanzbindung** (§ 9 (1) 25b BauGB)

Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume bzw. Sträucher zu ersetzen.

Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

10. **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers** (§ (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30m und einer Tiefe von ca. 0,40m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

11. **Höhenlage des Geländes** (§ 9 (3) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Mauern zur Böschungssicherung nur mit einem Abstand von 0,5m und einer Höhe von max. 1,0m, im WA10 max. 2,0m zulässig.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

12. **Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**  
Lärmschutzwand – Lage und Höhe siehe Eintragungen und Einschriebe im zeichnerischen Teil.  
Im WA5 bis WA7 sind Aufenthaltsräume in Ober- und Dachgeschossen zur B 313 und zur Metzinger Straße hin durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z. B. entsprechender Wandaufbau und / oder entsprechende Schallschutzfenster) zu schützen, so dass die Anforderungen an Innenräume nach DIN 4109 eingehalten werden.

Hinweis: In Schlafräumen von Wohngebäuden sollten grundsätzlich schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Dies betrifft die Schlafräume, die nur über Fenster mit Orientierung zur B 313 gelüftet werden können (Räume mit Sichtverbindung). Die schallgedämpften Lüftungseinrichtungen sollten die Schalldämmung der Fenster nicht verringern.

## **II. Hinweise**

### **1. Bauvorlagen**

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan
- Zäune und Mauern

### **2. Grundwasser, Geologie**

Auf das hydrogeologische Gutachten vom 02.07.92, das im Zuge der Planung des benachbarten Gebiets „Kirchertäcker I“ erstellt wurde, wird verwiesen.

Aufgrund der vorhandenen geologischen Situation werden, hinsichtlich Bauwerksabdichtung, Auftriebssicherheit und Gründung, etc. für jedes Bauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen (nach DIN 4020) durch ein geologisches Fachbüro oder Institut empfohlen. Dies gilt insbesondere für Gebäude mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe von  $\leq 361,5$  m ü.NN.

Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Untergeschosse sind daher wasserdicht und auftriebsicher zu erstellen. Für die Erstellung von Bauwerken im Grundwasser und vorübergehende Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die erforderlichen Pläne mit Beschreibung für das Wasserrechtsverfahren sind bei der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Esslingen einzureichen.

Grundstücksdrainagen mit Anschluss an den Kanal sind nicht zulässig.

### **3. Ver- und Entsorgung**

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz

- Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem, mit ordnungsgemäßen Anschluss des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalnetz. Das Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal (bzw. von den anliegenden Grundstücken direkt) dem Wallenwiesengraben zugeführt und im Bereich der Ausleitung aus dem Plangebiet in einem Hochwasserrückhaltebecken zurückgehalten.

- Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der EnBW.

- Energieversorgung

Das Baugebiet wird an die Gasversorgung angeschlossen.

### **4. Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der unteren Denkmalsschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.



## 5. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Fall abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu Prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erheblich Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (BodSchG § 7)
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folie, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtung, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

## 6. Straßenplanung

Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 25m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Der Bauherr hat den Verfahrensstand, bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.

## 7. Empfehlungen zur Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine bzw. Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren.

Die Anlagen sind beim Gesundheitsamt anzuzeigen.

Ein Merkblatt des Gesundheitsamts liegt dem Bebauungsplan im Anhang bei.



## **8. Schallschutzmaßnahmen**

Ein Schallimmissionsgutachten wurde vom Ing. Büro Pressel+Molnar erstellt und kann bei der Gemeinde Großbottlingen eingesehen werden. Die dort enthaltenen Hinweise (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen etc.) für einen passiven Lärmschutz bei baulichen Anlagen sind zu beachten.

Im WA5 und WA6 sowie in den zur Metzinger Straße liegenden Gebäuden des WA1 und WA2 ist mit erhöhten Lärmimmissionen (Nachtwert bis zu 49 dB) zu rechnen. Hier werden passive Lärmschutzmaßnahmen in allen Geschossen empfohlen.

Im WA5 wird der errechnete Schutz im Erdgeschoss nur erreicht, wenn sich die Erdgeschossfußbodenhöhe am natürlichen Gelände orientiert.

## **9. Gasleitungen**

Am östlichen Rand des Plangebiets verlaufen Erdgas-Hochdruckleitungen der FairEnergie AG sowie der Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS). Die Schutzstreifen dieser Leitungen haben eine Breite von 3,0 m auf beiden Seiten der Leitungsachse. Innerhalb der Schutzstreifen sind die Auflagen und technischen Bestimmungen der Versorgungsunternehmen zu beachten.

## **III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

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

## **IV. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan** **„Kirchertäcker II“**

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBL. S.695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBL. S: 771)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 ( BGBl. IS. 58)

### **1. Fassadengestaltung ( §74 (1) 1 LBO)**

Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

### **2. Dachform und Dachgestaltung ( § 74 (1) 1 LBO)**

#### **2.1 Dachform**

siehe Planeinschrieb.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist für das Hauptdach nur eine Dachform zulässig. Soweit es zur Einhaltung der Vorschriften des § 6 (1) LBO erforderlich ist, können bei Garagen und Nebenanlagen ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden. Bei Querbauten (siehe Ziff. I.5.) sind vom Hauptdach abweichende Dachformen zulässig (z.B. Flachdach, Bogendach). Mit Ihnen sind Abstände zum First wie bei Dachaufbauten einzuhalten (siehe Ziff. IV.2.3)

#### **2.2 Dachneigung**

siehe Planeinschrieb.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist für das Hauptdach eine einheitliche Dachneigung zu verwenden.

### 2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur beim Satteldach zulässig.

Dachaufbauten sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m
- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,00 m

Je Dachseite und Baukörper ist nur eine Gaubenart zulässig.

### 2.4 Dacheinschnitte

Auf jeder Dachseite ist nur ein Dacheinschnitt zulässig. Die Tiefe des Dacheinschnittes darf höchstens die halbe Dachtiefe betragen. Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

### 2.5 Dachdeckung

Bei Satteldächern und Zeltdächern sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau, graugrün und anthrazit zulässig. Außerdem sind begrünte Dächer zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachdeckung einheitlich sein.

Pultdächer sind zu begrünen.

Bei Dachgauben und Querbauten (siehe Ziff. 1.5.) sind vom Hauptdach abweichende Dachdeckungen zulässig, auch mit metallischen Oberflächen.

Die Vorgaben der Niederschlagswasserverordnung sind einzuhalten. Demnach sind Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen bis 40 m<sup>2</sup>.

Verglasungen für Wintergärten sowie Solaranlagen sind zugelassen.

### 3. **Werbeanlagen ( § 74 (1) 2 LBO )**

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden bis zu einer Höhe von 3,0 m über der Bezugshöhe zulässig. Im Bereich bis 20 m Abstand vom Fahrbahnrand der B 313 sind keine Werbeanlagen zulässig.

### 4. **Ausgestaltung der unbebauten Flächen ( § 74 (1) 3 LBO )**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen- vgl. Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Entlang den Erschließungsstraßen dürfen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstückflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) auf max. zwei Drittel der Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden. Max. jedoch auf eine Länge von 10m. Bei Grundstücken mit weniger als 10m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.

### 5. **Einfriedigungen ( § 74 (1) 3 LBO )**

Entlang der Erschließungsstraßen sind keine Einfriedigungen zulässig. ✕

Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen wie folgt zulässig:

1. Als Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune), Höhe max. 0,8 m, Abstand zum Außenbereich mind. 0,5 m.
2. Als Sichtschutzzäune Abstand zur Grenze mind. 1,0 m.

### 6. **Niederspannungsfreileitungen sowie Telekommunikationsfreileitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.**

### 7. **Außenantennen ( § 74 (1) 4 LBO )**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

WA1	
0,4	1,2
GBH = s. Einschrieb	g
Dachform s. Einschrieb ZD 10°- 20° SD 30°- 38°	

WA2	
0,4	1,0
GBH2	E, D, H
SD 30°- 38°	

WA3	
0,4	1,0
GBH2	E, D
SD 30°- 38°	

WA4	
0,4	1,0
GBH2	E, D
SD 30°- 38°	

WA5	
0,4	1,0
GBH = s. Einschrieb	E, D, H
PD 5°-12°	

WA6	
0,4	1,0
GBH2	E, D, H
PD 5°-12° SD 30°- 38°	

WA7	
0,4	0,7
GBH1	E, D
SD 35°-45°	

WA8	
0,4	0,7
GBH1	E, D
SD 35°-45°	

WA9	
0,4	1,0
GBH = s. Einschrieb	E, D
SD 30°- 38°	

WA10	
0,4	1,0
GBH2	D, H
SD 30°- 38°	