

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
in Ergänzung der Planzeichnung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gastenraumbetriebe, 5. Tankstellen) sind gem. §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ: siehe Planschrieb. Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte.
Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) 1 BauNVO beschriebenen Anlagen ausnahmsweise dann bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, wenn diese Flächen wasserdurchlässig befestigt, bzw. wenn die unterirdischen Bauteile mit mind. 0,50 m Erdmaterial überdeckt sind.
Die Garage ist wasserdurchlässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse: siehe Planschrieb, zwingend.

2.3 Höhe baulicher Anlagen:
Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die im Planschrieb festgesetzte maximale Wandhöhe (WHmax) - gemessen an der Traufseite und ab jeweils im Plan festgesetzter EFH bis zum Schrittpunkt von Außenwand mit Dachhaut - bzw. maximale Firsthöhe (FHmax) - gemessen von der festgesetzten EFH bis zur Oberkante Dachhaut - begrenzt.

2.4 Höhenlage:
Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planschrieb.
Die festgesetzte EFH ist mit einer Toleranz von +/- 20 cm einzuhalten.

3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO). Gemäß Planschrieb sind im Baufenster B nur Hausgruppen zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt sowie für Garagen und Carports mit entsprechenden Garagenbaufenstern.

5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Gebäude sollen sich hinsichtlich zu den Freizeitanlagen ausrichten und die Hauptfächrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäuden, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der WA-Fläche und (soweit es sich um Gebäude handelt) bis max. 6 m² Grundfläche und 15m³ ungebauten Raum zulässig.

7 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 8 BauGB)
In den Baufenstern A und B wird die Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

8 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und Carports (überdeckte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen außerhalb zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Baufenster, jedoch nicht auf privaten Grundflächen zugelassen. Stellplätze sind in den Pflanzgebieten unzulässig.

9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

9.1 Höhenlage der Straßen (§ 9 (1) 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)
entsprechend der geplanten Höhen des Planentrags.

9.2 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
Das Hinwegsetzen des für die Randsteine der Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonriffs sowie notwendige Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

10 Zu- und Abfahrtsbeschränkung (§ 9 (1) 11 BauGB)
An Teilen der Straße A und der Turmstraße sind gemäß Planschrieb Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.

11 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Fläche ist so freizuhalten, dass deren Funktion zu jeder Zeit gewährleistet ist. Der im Rahmen der Erschließungsmaßnahme erstellte Querschnitt muss dauerhaft erhalten bleiben.

12 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung Böschungsfäche/ Eingrünung Lärmschutzwall/ Retention und Wasserabfluss, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Böschungsfäche/ Eingrünung Lärmschutzwall/ Garagen- und Carport-Eingrünung festgesetzt.

13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 (1) 24 BauGB)

13.1 Passiver Lärmschutz:
In den im Flächplan markierten Teilbereichen des Geltungsbereichs sind an den Fenstern von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster) gegen die Lärmimmissionen der L 1150 und der K 1208 vorzusehen. Dies in der Weise, dass in den Aufenthaltsräumen die nachstehenden Orientierungswerte gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden:

Gebietstyp (Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 BauNVO)	Einzuhaltende Orientierungswerte für Lärm durch Straßenverkehr [dB (A)]	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	≤ 55	≤ 45

13.2 Aktiver Lärmschutz (Schallschutzwall/-wand) gemäß Planschrieb entlang der Grundstücksgrenzen zur L 1150 und K 1208, H = 2,50 m.

14 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

14.1 Flach- und Puttdächer sind generell extensiv zu begrünen.

14.2 Unterirdische Garagen sind vollständig mind. 0,50 m hoch mit Erdmaterial zu überdecken und zu bepflanzen.

14.3 Pflanzgebot für Einzelbäume:
Die als Pflanzgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18-20 cm zu betragen. Arten laut Pflanzliste 1.

Liste 1: Hochwachsende Bäume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Prunus avium "Plema"	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia spec. div.	Schlehe

14.4 Retentionsfläche mit umgebender Gehölzstruktur und Wasserabfluss als Ausgleichsfläche:
die Retentionsfläche ist mit Landschaftsflächen anzulegen und als Grünland zu unterhalten. Umgebende Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Der Abstand der Gehölze muss 1,0 bis 1,5 m betragen und mindestens 2 Reihen umfassen. Arten laut Pflanzliste 1 und 2.

Liste 2: Arten für Gehölzstrukturen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Comus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Roter Hartweigel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eunymus europaeus	Pflaumenhecke
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubeneiche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa spec.	Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

14.5 Gehölzpflanzungen (Pfl 1)
Die gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzenauswahl richtet sich nach den Pflanzlisten 1, 2 und 3. Pro 200 m² ungebauter Fläche ist ein heimischer Obsthodstamm oder Laubbäum zu pflanzen. Die durch Pflanzgebot vorgesehenen Einzelbäume werden hierbei angerechnet. Bauliche Anlagen (max. 6 m² Fläche und 15 m³ ungebauter Raum), Hauszugänge, Müllstandorte und Terrassen (max. 8 m² Fläche) sind zulässig. Niedergehölze sind nicht zugelassen.

Liste 3: Hochstämmige Obstbäume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Juglans regia	Walnuss Sorten: verschiede und unveredelte Walnussbäume
Malus domestica	Apfel Sorten: Jakob Fischer Boskop Bretacher Kardinal Bea Engelsbitter Hausapfel Linsenhof Schwalbheimer Rambur Josef Much Teuringer Rambur Troschen Zwischchen Birne Sorten: Champagner Bratbine Geldorfer Schweizer Wasserbirne Palmischbirne

14.6 Private Grünfläche (Pfl 2) auf Lärmschutzwall
Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Pflanzensorten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Arten laut Pflanzliste 1 und 2.

14.7 Öffentliche Grünfläche und Verkehrsgrünfläche auf Lärmschutzwall
Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Pflanzensorten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Arten laut Pflanzliste 1 und 2.

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
Es werden gemäß Planschrieb für Hauptgebäude Sattel- und Puttdächer zugelassen. Dachneigung siehe Planschrieb. Die Traufseite der Puttdächer in Baufeld A ist zwingend auf die jeweilige Nordseite der Baufenster zu legen. An Puttdächern sind keine Dachaufbauten zugelassen, ausgenommen technisch erforderliche Aufbauten (z.B. für Aufzüge). An Satteldächern mit mind. 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zugelassen, wenn diese einen Mindestabstand von 1,30 m vom Ortgang und 1,00 m vom First - jeweils in der Dachschräge gemessen - einhalten. Die Giebelhöhe darf 1,50 m senkrecht gemessen nicht überschreiten.
Dachneigungen und Verschaltungen mit schwarzem und anthrazitfarbenem Material sind unzulässig.
Giebeln und überdeckte Stellplätze sind mit einem min. 20° geneigten Ziegeldach oder einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

1.2 Fassaden
Die Gebäude sind zu verputzen. Ober- und Dachgeschosse können verschalt sein. Im Baufeld A müssen Dachgeschosse als OK Decke über OG insgesamt mind. 0,15 m von der Gebäudeaußenwand eingetieft oder durch Wandbelandung und Farbe optisch vom Hauptgebäude abgesetzt werden. Unzulässig sind aufwändige Fassadenformen (Leuchtfahnen und intensive Farben mit Remissionenwerten von 1-15 und 80-100). Sichtmauerwerk ist gestattet.
Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Glas, Kupfer oder reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche je Gebäude von 3 m² erlaubt.
Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich Dachneigung sowie Dach- und Fassadengestaltung in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

2 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Gemauerte oder betonerte Einfriedigungen sind nicht zugelassen.

Einfriedigungen aus Drahtgeflecht und Stahl- oder Holzpfosten dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Geländeoberfläche).
Maschen Drahtzäune sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (eingewachsener Maschendraht).

Einfriedigungen entlang von Grundstücksgrenzen im Bereich des Pflanzgebots Pfl 1 sind nur als Wäldchen (großmaßstäbliches Drahtgeflecht mit Holzpfosten) bis 1,0 m Höhe zulässig.

Generell ist mit Einfriedigungen von der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Stützmauern.

3 Standort für Müllbehälter (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
Die Standplätze für die Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder durch bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzusichern.

LEGENDE

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 16 (4)	BauNVO
***	Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen	§ 16 (5)	BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
H	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
Bau	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO
→	Firstrichtung	§ 9 (1) 2	BauGB
Gar	Garagenfläche / Carport	§ 9 (1) 4	BauGB
Zu- und Abfahrtsverbot		§ 9 (1) 11	BauGB
öffentl. Verkehrsfläche	Geh-/Radweg Fahrbahn	§ 9 (1) 11	BauGB
öffentl. Verkehrsfläche	Mischfläche	§ 9 (1) 11	BauGB
öffentl. Verkehrsfläche	Verkehrsgrün Grasweg (unbefestigter Feldweg)	§ 9 (1) 11	BauGB
P	öffentliche Parkierungsfläche	§ 9 (1) 11	BauGB
P	Vorschlag für privaten Stellplatz		
S	oberirdische Versorgungsleitung	§ 9 (1) 13	BauGB
T	unterirdische Versorgungsleitung	§ 9 (1) 13	BauGB
Öffentliche Grünfläche	Zweckbestimmung: Böschungsfäche/ Eingrünung Lärmschutzwall/ Ausgleichsfläche	§ 9 (1) 15	BauGB
Böschung			
Private Grünfläche	Zweckbestimmung: Böschungsfäche/ Eingrünung Lärmschutzwall/ Garagen-/Carport-Eingrünung	§ 9 (1) 15	BauGB
Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses		§ 9 (1) 16	BauGB
bes. bauliche Vorkehrungen (passiver Schallschutz)		§ 9 (1) 24	BauGB
bes. bauliche Vorkehrungen (aktiver Schallschutz)		§ 9 (1) 24	BauGB
Anpflanzen von Sträuchern		§ 9 (1) 25a	BauGB
geplanter Baum (Pflanzgebot)		§ 9 (1) 25a	BauGB
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe in mÜNN	§ 9 (2)	BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		§ 9 (7)	BauGB
Vorschlag für Grundstücksgrenzen			
Vorschlag für Gebäude			
Gemeinschaftsgarage mit Zufahrt			
geplante Höhe (Straße)			
A	Baufeld, Zuordnung der Nutzungsschablone		

D RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgestellt nach Maßgabe des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch EAG Bau (BGBl. I S. 1359) am 20.07.2004.

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

der Planzielerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56)

des § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 18.12.2000 (GBl. S. 760)

E AUFBEGUNG

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher eventuell bestehenden planungs- und baunutzungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Nutzungsschablone


Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	-
Bauweise	Dachform/-neigung
max. Wandhöhe	
max. Firsthöhe	

A

WA	II
0,37	-
o	PD 10-20°

WHmax. = 7,80 m
FHmax. = 11,30 m

B

WA	II
0,37	-
	SD 25-40°

WHmax. = 6,50 m
FHmax. = 11,30 m

C

WA	II
0,39	-
o	SD 35°

WHmax. = 6,50 m
FHmax. = 11,30 m

D

WA	II
0,37	-
o	SD 25-40°

WHmax. = 6,50 m
FHmax. = 11,30 m

Bebauungsplanung der Gemeinde
Landkreis
Gebiet
Maßstab
Datum

Baltmannsweiler
ESSLINGEN
Südl. der Turmstraße
1 : 500
27.06.2006

Verfahrensvermerke		
für die Satzungen über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften		
1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 (1) BauGB vom 17.02.2004	2. Ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 2 BauGB am 27.02.2004	3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB vom 04.10. bis 04.11.2005
4. Feststellung des Entwurfes und Beschlusses zur öff. Auslegung vom 19.12.2005 Erneuter Auslegungsbeschluss vom 11.04.2006	5. Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.01. bis 16.02.2006 bekanntgemacht am 23.12.2005 Verkürzte öffentl. Auslegung vom 25.04. bis 09.05.2006 bekanntgemacht am 14.04.2006	6. Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB und gemäß § 74 LBO i.V.m. § 4 GO vom 27.06.2006
7. Ausgefertigt: Gemeinde	8. Anzeigungsverfahren gemäß § 11 (3) BauGB erfüllt, da der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.	9. Inkraftsetzung gem. § 10 BauGB: örtlich bekannt gemacht am 14.07.2006

Zur Beurkundung
Baltmannsweiler, den 11. JULI 2006 Der Bürgermeister