

Landkreis

ESSLINGEN

Gebiet

Südl. der Turmstraße

Maßstab

1 : 500

Datum

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 Beschluss 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 Gemeinde- rates gem. § 10 BauGB und gemäß § 74 LBO i.v.m. § 4 GO vom 27.06.2006
7. Ausgefertigt: Gemeinde <u>73566 Baltmannsweiler</u>	8. Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB entfällt, da der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.	9. Inkraftsetzung gem. § 10 BauGB: ortsüblich bekannt gemacht am 14.07.2006
Zur Beurkundung		
Baltmannsweiler, den 11 JULI 2006 Der Bürgermeister		

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Breuninger, Fr.Architekt+Stadtplaner SRL
Prof. Dr.-Ing. M. Mutschler, Stadtplaner SRL
Rebhalde 37, 70191 Stuttgart, Tel. 0711-257 87 17
H.-Küderli-Str. 51, 71332 Waiblingen, Tel. 07151-52038



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. Gartenbaubetriebe, 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 Planeinschrieb. 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 Ausnahme ist auszusprechen.

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse: siehe Planeinschrieb, zwingend.

2.3 Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die im Planeinschrieb festgesetzte maximale Wandhöhe (WH_{max}) - gemessen an der Traufseite und ab jeweils im Plan festgesetzter EFH bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut - bzw. maximale Firsthöhe (FH_{max}) - gemessen von der festgesetzten EFH bis zur Oberkante Dachhaut - begrenzt.

2.4 Höhenlage:

Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb.
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 Planeinschrieb 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 Gebäudeseiten sind rechtwinklig zu den Firstrichtungspfeilen auszurichten und die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, 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 umbauten Raum zulässig.

7 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den Baufenstern A und B wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

8 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports (überdachte 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 Grünflächen zugelassen. Stellplätze sind in den Pflanzgeboten 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 Planeintrags.

9.2 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Das Hineinragen des für die Randsteine der Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes 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 Planeinschrieb 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 Planteil 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 Planeinschrieb entlang der Grundstücksgrenzen zur L 1150 und K 1208, H = 2,50 m.

14 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

14.1 Flach- und Pultdächer sind generell extensiv zu begrünen.

14.2 Unterirdische Garagen sind vollflächig 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 Pflanzenliste 1.

Liste 1: Hochwachsende Bäume

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

14.4 Retentionsfläche mit umgebender Gehölzstruktur und Wasserabfluss als Ausgleichsfläche:
die Retentionsfläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen 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
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa spec.	Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

14.5 Gehölzpflanzungen (Pfg 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 unbebauter Fläche ist ein heimischer Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen. Die durch Pflanzgebot vorgesehenen Einzelbäume werden hierbei angerechnet. Bauliche Anlagen (max. 6 m² Fläche und 15 m³ umbauter Raum), Hauszugänge, Müllstandorte und Terrassen (max. 8 m² Fläche) sind zulässig. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

Liste 3: Hochstämmige Obstbäume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Juglans regia	Walnuss Sorten: veredelte und unveredelte Walnussbäume
Malus domestica	Apfel Sorten: Jakob Fischer Boskop Brettfacher Kardinal Bea Engelsberger Hauxapfel Linsenhofer Schwaikheimer Rambur Josef Musch Teuringer Rambur
Prunus avium	Süßkirschen
Prunus domestica	Zwetschgen
Pyrus communis	Birne Sorten: Champagner Bratbirne Gelbmöstler Schweizer Wasserbirne Palmischbirne

14.6 Private Grünfläche (Pfg 2) auf Lärmschutzwall
Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Pflanzenarten 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 Pflanzenarten 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 Dacheindeckung

Es werden gemäß Planeinschrieb für Hauptgebäude Sattel- und Pultdächer zugelassen. Dachneigung siehe Planeinschrieb. Die Traufseite der Pultdächer im Baufeld A ist zwingend auf die jeweilige Nordseite der Baufenster zu legen. An Pultdächern 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 Gaubenhöhe darf 1,50 m senkrecht gemessen nicht überschreiten. Dacheindeckungen und Verschalungen mit schwarzem und anthrazitfarbenem Material sind unzulässig. Garagen und überdachte 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 ab OK Decke über OG ringsum mind. 0,15 m von der Gebäudeaußenwand eingerückt oder durch Wandbekleidung und Farbe optisch vom Hauptgebäude abgesetzt werden. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farben mit Remissionswerten 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 statthaft.

Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich Dachneigung sowie Dach- und Fassadengestaltung in Material und Farbe auf einander abzustimmen.

2 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Gemauerte oder betonierte 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 Geländehöhe).

Maschendrahtzäune sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (eingewachsener Maschendraht).

Einfriedigungen entlang von Grundstücksgrenzen im Bereich des Pflanzgebots Pfg1 sind nur als Wildzaun (grobmäsiges 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 abzuschirmen.

- 4 Bodenbeläge (§ 74 (1) 3 LBO)
Garagenvorflächen und PKW-Stellplätze sowie deren Zufahrten (Stiche 1 - 3) sowie die Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä.) herzustellen.
- 5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sowie deren Masten sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes nicht zulässig.
- 6 Ableitung von sauberem Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)
Auf den Bauflächen A ist das nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf möglichst kurzem Weg oberflächennah auf die dafür vorgesehene Flächen abzuleiten (s. Hinweis C 1.3).
- 7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C HINWEISE

- 1 Planungsgrundlagen
 - 1.1 Für das Plangebiet liegt bei der Gemeinde Baltmannsweiler ein Immissions-Gutachten des Büros W&W Bauphysik, Schwaikheim vom 16.08.2005 vor.
 - 1.2 Für das Plangebiet liegt bei der Gemeinde Baltmannsweiler ein Grünordnungsplan-Entwurf des Büros AGOS/ Landau, Schorndorf vom 11.04.2006 vor.
 - 1.3 Für das Plangebiet liegt bei der Gemeinde Baltmannsweiler ein Entwässerungskonzept des Büros Spieth, Esslingen vom 29.03.2006 vor.
- 2 Grundwasserschutz/ Gewässerschutz
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.
- 3 Geotechnik
Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Verwitterungslehm und Verwitterungston über Tonstein mit Kalk- und Sandsteinbänken (Pelsonitenton- und Angulatensandstein-Formation des Unterjuras). Die Obergrenze des zu Rutschungen neigenden Knollenmergels liegt bei etwa 435 bis 440 m ü. NN. In Baugruben, die in den Fels einschneiden, wird voraussichtlich leicht lösbarer und geringere Anteile von schwer lösbarem Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18300 angetroffen.
Die bindigen Deckschichten schrumpfen und quellen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung bis zu einer Tiefe von etwa 1,5 m u. G., Bauwerksgründungen sollten daher unterhalb dieses Niveaus erfolgen. Aus den Deckschichten kann Sickerwasser, aus den klüftigen Kalkstein- und Sandsteinbänken Schichtgrundwasser in die Baugruben einfließen. Dieses Wasser muss geordnet abgeleitet werden, um Rutschungen infolge Durchfeuchtung im hangabwärts liegenden Bereich (Knollenmergel und Hanglehm) zu vermeiden.
Die Fundamentsohlen müssen von einem mit den örtlichen geologischen Gegebenheiten vertrauten Architekten abgenommen werden, wobei auf Anzeichen von Bodenbewegungen zu achten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass unter harten (wasserführenden) Felsbänken aufgeweichter, setzungsfähiger Tonstein (Ton) auftreten kann.
- 4 Sonstige Hinweise
 - 4.1 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.
 - 4.2 Energiegewinnungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.
 - 4.3 Der Bau von Erdwärmesonden ist möglich.
 - 4.4 Werden beim Abbruch der Gärtnerei oder beim Erdaushub Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist das Gesundheitsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
 - 4.5 Beim Bau von Zisternen und der Nutzung von gesammeltem Regenwasser ist nach § 13 der Trinkwasserverordnung die Betriebswasseranlage dem LRA/Gesundheitsamt anzuzeigen. Eine Kennzeichnung und strikte Trennung von der Trinkwasserhaushaltsinstallation bzw. vom Trinkwassernetz ist erforderlich.
 - 4.6 Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom/ DVGW zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenweggesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.
 - 4.7 Die im Plan dargestellte stillgelegte Trinkwasserleitung sowie ein Nachrichtenkabel werden im Bereich der zukünftigen öffentlichen Fläche im Zuge der Erschließungsmaßnahme entfernt.

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. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



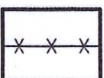
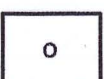

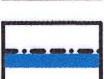
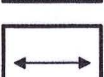
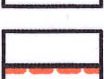
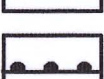
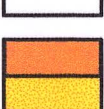



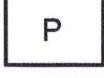
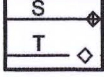

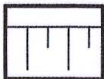




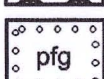
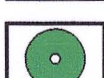


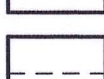
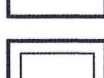
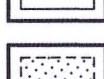
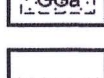
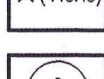
der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

des § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

E AUFHEBUNG

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

LEGENDE

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 16 (4)	BauNVO
	Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen	§ 16 (5)	BauNVO
	Offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO
	Firstrichtung	§ 9 (1) 2	BauGB
	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
	öffentliche Parkierungsfläche	§ 9 (1) 11	BauGB
	Vorschlag für privaten Stellplatz		
	oberirdische Versorgungsleitung S Strom unterirdische T Trinkwasser	§ 9 (1) 13	BauGB
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Böschungsfläche/ Eingrünung Lärmschutzwall/ Ausgleichsfläche	§ 9 (1) 15	BauGB
	Böschung		
	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Böschungsfläche/ 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
	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)		
	Baufeld, Zuordnung der Nutzungsschablone		

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. Gastenusbetriebe, 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.
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-Fäche und (soweit es sich um Gebäude handelt) bis max. 6 m² Grundfläche und 15m³ unbauten 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.

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

- 13.1 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:

- 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.

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

- 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.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Comus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Roter Hartkiesel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eunymus europaeus	Pflaumenblüte
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
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 unbaubarer Fläche ist ein heimischer Obsthochstamm oder Laubbäum zu pflanzen. Die durch Pflanzgebot vorgesehenen Einzelbäume werden hierbei angerechnet. Bauliche Anlagen (max. 6 m² Fläche und 15 m³ unbaubarer Raum), Hauszugänge, Müllstandorte und Terrassen (max. 8 m² Fläche) sind zulässig. Niedergehölze sind nicht zugelassen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Juglans regia	Walnuss Sorten: verschiede und unveredelte Walnussbäume
Morus domestica	Apfel Sorten: Jakob Fischer Bockapfel Bretschner Kardinal Beal Engelsbräuer Hauptapfel Linsenhof Schwabeheimer 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 Pflanzenarten 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 Pflanzenarten 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 Giebel 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).
Maschendrahtzäune 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.

- 4 Bodenbeläge (§ 74 (1) 3 LBO)
Garagenvorflachen und PKW-Stellplätze sowie deren Zufahrten (Stiche 1 - 3) sowie die Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä.) herzustellen.
5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sowie deren Masten sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes nicht zulässig.
6 Ableitung von sauberem Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)
Auf den Baulächen A ist das nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf möglichst kurzem Weg oberflächlich auf die dafür vorgesehene Fläche abzulassen (s. Hinweis C 1.3).
7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
C HINWEISE
1 Planungsgrundlagen
1.1 Für das Plangebiet liegt bei der Gemeinde Baltmannsweiler ein Immissions-Gutachten des Büros W&W Bauphysik, Schwalmheim vom 16.08.2005 vor.
1.2 Für das Plangebiet liegt bei der Gemeinde Baltmannsweiler ein Grünordnungs-Plan-Entwurf des Büros AGOS/ Landau, Schorndorf vom 11.04.2006 vor.
1.3 Für das Plangebiet liegt bei der Gemeinde Baltmannsweiler ein Entwässerungskonzept des Büros Spieth, Esslingen vom 29.03.2006 vor.
2 Grundwasserschutz/ Gewässerschutz
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landesamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.
3 Geotechnik
Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Verwitterungslehnen und Verwitterungstonen über Tonstein mit Kalk- und Sandsteinbänken (Palaioleiten- und Angulatenandstein-Formation des Unterjuras). Die Obergrenze des zu Rutschungen neigenden Kriechenmerals liegt bei etwa 435 bis 440 m ü. NN. In Baugruben, die in den Fels einschneiden, wird voraussichtlich leicht löslicher und geringere Anteile von schwer löslichem Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18300 angetroffen.
Die bindigen Deckschichten schrumpfen und quellen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung bis zu einer Tiefe von etwa 1,5 m u. G. Bauwerksgründungen sollten daher unterhalb dieses Niveaus erfolgen. Aus den Deckschichten kann Sickerwasser, aus den kluftigen Kalkstein- und Sandsteinbänken Schottrundwasser in die Baugruben einfließen. Dieses Wasser muss geordnet abgeleitet werden, um Rutschungen infolge Durchfeuchtung im hangabwärts liegenden Bereich (Kriechenmergel und Hangstein) zu vermeiden.
Die Fundamentsohlen müssen von einem mit den örtlichen geologischen Gegebenheiten vertrauten Architekt abgenommen werden, wobei auf Anzeichen von Bodenbewegungen zu achten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass unter harten (wasserführenden) Felsbänken aufgeweichter, setzungsfähiger Tonstein (Ton) auftreten kann.
4 Sonstige Hinweise
4.1 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.
4.2 Energieversorgungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.
4.3 Der Bau von Erdwärmesonden ist möglich.
4.4 Werden beim Abbruch der Gärtnerei oder beim Erdaushub Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist das Gesundheitsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
4.5 Beim Bau von Zisternen und der Nutzung von gespeichertem Regenwasser ist nach § 13 der Trinkwasserverordnung die Betriebswasseranlage dem LRA/Gesundheitsamt anzuzeigen. Eine Kennzeichnung und strikte Trennung von der Trinkwasserinstallation bzw. vom Trinkwassernetz ist erforderlich.
4.6 Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkmaleblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom/ DVGW zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch den notwendigen Aufgrabungen unzulässig von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegegesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.
4.7 Die im Plan dargestellte stillgelegte Trinkwasserleitung sowie ein Nachrichtenkabel werden im Bereich der zukünftigen öffentlichen Fläche im Zuge der Erschließungsmaßnahme entfernt.

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
B	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO
→	Firstrichtung	§ 9 (1) 2	BauGB
G	Garagenfläche / Carport	§ 9 (1) 4	BauGB
Z	Zu- und Abfahrtsverbot	§ 9 (1) 11	BauGB
Ö	öffentl. Verkehrsfläche Geh-/Radweg Fahrbahn	§ 9 (1) 11	BauGB
Ö	öffentl. Verkehrsfläche Mischfläche	§ 9 (1) 11	BauGB
Ö	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 S Strom	§ 9 (1) 13	BauGB
T	unterirdische Versorgungsleitung T Trinkwasser		
Ö	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Böschungsfäche/ Eingrünung Lärmschutzwall/ Ausgleichsfläche	§ 9 (1) 15	BauGB
B	Böschung		
Ö	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Böschungsfäche/ Eingrünung Lärmschutzwall/ Garagen-/Carport-Eingrünung	§ 9 (1) 15	BauGB
Ö	Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) 16	BauGB
Ö	bes. bauliche Vorkehrungen (passiver Schallschutz)	§ 9 (1) 24	BauGB
Ö	bes. bauliche Vorkehrungen (aktiver Schallschutz)	§ 9 (1) 24	BauGB
Pfl	Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 (1) 25a	BauGB
B	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		
G	Gemeinschaftsgarage mit Zufahrt		
X (46:15)	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 AUFBEBUNG

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

F HINWEISE

- 1 Planungsgrundlagen
1.1 Für das Plangebiet liegt bei der Gemeinde Baltmannsweiler ein Immissions-Gutachten des Büros W&W Bauphysik, Schwalmheim vom 16.08.2005 vor.
1.2 Für das Plangebiet liegt bei der Gemeinde Baltmannsweiler ein Grünordnungs-Plan-Entwurf des Büros AGOS/ Landau, Schorndorf vom 11.04.2006 vor.
1.3 Für das Plangebiet liegt bei der Gemeinde Baltmannsweiler ein Entwässerungskonzept des Büros Spieth, Esslingen vom 29.03.2006 vor.
2 Grundwasserschutz/ Gewässerschutz
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landesamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.
3 Geotechnik
Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Verwitterungslehnen und Verwitterungstonen über Tonstein mit Kalk- und Sandsteinbänken (Palaioleiten- und Angulatenandstein-Formation des Unterjuras). Die Obergrenze des zu Rutschungen neigenden Kriechenmerals liegt bei etwa 435 bis 440 m ü. NN. In Baugruben, die in den Fels einschneiden, wird voraussichtlich leicht löslicher und geringere Anteile von schwer löslichem Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18300 angetroffen.
Die bindigen Deckschichten schrumpfen und quellen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung bis zu einer Tiefe von etwa 1,5 m u. G. Bauwerksgründungen sollten daher unterhalb dieses Niveaus erfolgen. Aus den Deckschichten kann Sickerwasser, aus den kluftigen Kalkstein- und Sandsteinbänken Schottrundwasser in die Baugruben einfließen. Dieses Wasser muss geordnet abgeleitet werden, um Rutschungen infolge Durchfeuchtung im hangabwärts liegenden Bereich (Kriechenmergel und Hangstein) zu vermeiden.
Die Fundamentsohlen müssen von einem mit den örtlichen geologischen Gegebenheiten vertrauten Architekt abgenommen werden, wobei auf Anzeichen von Bodenbewegungen zu achten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass unter harten (wasserführenden) Felsbänken aufgeweichter, setzungsfähiger Tonstein (Ton) auftreten kann.
4 Sonstige Hinweise
4.1 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.
4.2 Energieversorgungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.
4.3 Der Bau von Erdwärmesonden ist möglich.
4.4 Werden beim Abbruch der Gärtnerei oder beim Erdaushub Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist das Gesundheitsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
4.5 Beim Bau von Zisternen und der Nutzung von gespeichertem Regenwasser ist nach § 13 der Trinkwasserverordnung die Betriebswasseranlage dem LRA/Gesundheitsamt anzuzeigen. Eine Kennzeichnung und strikte Trennung von der Trinkwasserinstallation bzw. vom Trinkwassernetz ist erforderlich.
4.6 Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkmaleblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom/ DVGW zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch den notwendigen Aufgrabungen unzulässig von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegegesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.
4.7 Die im Plan dargestellte stillgelegte Trinkwasserleitung sowie ein Nachrichtenkabel werden im Bereich der zukünftigen öffentlichen Fläche im Zuge der Erschließungsmaßnahme entfernt.

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°

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 Auslegungsbefehl 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		