



Zeichenerklärung

- WA** Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - II** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) (siehe Textteil Nr. 1.1)
 - 0,4** Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - Th=5,50** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - OK=458,70** Grundflächenzahl
 - o** Traufhöhe (siehe Textteil Nr. 1.2.3)
 - a** Max. Oberkante für Flachdach, gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut, bzw. Oberkante Attika (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)
 - i** Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
 - a** Offene Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
 - i** abweichende Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO) (siehe Textteil Nr. 1.3)
 - a** Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen auf Grund von Schallmissionen zu treffen sind (siehe Textteil 1.11)
 - i** Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)
 - a** Überbaubare Grundstücksfläche
 - i** Baulinie UG (Untergeschoss: das auf Höhe des Erschließungsweges liegende Geschoss)
 - a** Baulinie EG (Erdgeschoss: das über dem UG liegende Geschoss auf Niveau der EFH)
 - i** Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - a** Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - i** Verkehrsflächen mit Richtlinien für die Aufteilung (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkfläche, usw.)
 - o** Fußweg
 - a** Öffentliche Parkplätze
 - i** Flächen für Versorgungsanlagen, für die Rückhaltung, Versickerung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - a** Gas
 - i** Abwasser (siehe Textteil Nr. 1.6.1 und Nr. 1.10.1, PG 4)
 - o** Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
 - a** öffentliche Grünflächen (siehe Textteil Nr. 1.10.1, PG 3)
 - i** Öffentlicher Kinderspielfeld
 - a** Private Grünfläche mit Zweckbestimmung des dauerhaft genutzten Kleingartens
 - i** Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - o** Pflanzgebot für Anpflanzen von Bäumen (siehe Textteil Nr. 1.10.1, PG 1)
 - a** Erhaltung vorhandener Bäume (siehe Textteil Nr. 1.10.2, PB 1)
 - i** Umgrenzung von Vorgartenflächen (siehe Textteil Nr. 1.10.1, PG 7)
 - a** Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot PG 2 (siehe Textteil Nr. 1.10.1)
 - o** Sonstige Planzeichen
 - a** St: Stellplatz (siehe Textteil Nr. 1.4 und Nr. 1.10.3, F1)
 - i** Ga: Garage (siehe Textteil Nr. 1.4)
 - a** Cp: Carport (siehe Textteil Nr. 1.4)
 - o** gr: Mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (siehe Textteil Nr. 1.8.1)
 - i** fr: Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (siehe Textteil Nr. 1.8.2)
 - a** gr, fr: Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu belastende Flächen (siehe Textteil Nr. 1.8.3)
 - o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
 - a** Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (nachrichtlich)
 - i** Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§16 Abs.5 BauNVO)
 - o** Abgrenzung unterschiedlicher Dachform (§74 LBO) und unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (§9 Abs. 3 BauGB)
 - a** Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 Nr.1 LBO)
 - i** Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung
 - o** Pultdach mit Angabe der zulässigen Dachneigung
 - a** Flachdach
 - i** Firstrichtung
 - o** Dachneigung (Gefällrichtung)
- Entfallende zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Buchsäcker“ sind nachrichtlich, gelb gestrichelt dargestellt.

Nutzungsschablonen:

A	F	L
WA -	WA -	WA -
0,4 Th=8,00	0,3 Th=6,70	0,3 Th=6,70
i o PD5°-10°	o SD38°-42°	i o SD38°-42°
B	G	L1
WA -	WA -	WA -
0,3 0,35 Th=5,50	0,3 0,4 Th=5,50 bzw. siehe Einzelwert	0,3 0,35 Th=6,70
o PD5°-10°	o PD5°-10° bzw. siehe Einzelwert	i a SD38°-42°
C	H	M
WA -	WA -	WA II
0,3 0,35 Th=5,50	0,3 Th=8,00	0,4 -
o PD5°-10°	o PD5°-10°	i o SD38°-42°
D	I	N
WA -	WA -	WA II
0,3 Th=5,50	0,3 Th=5,50	0,4 -
o PD5°-10°	o PD5°-10°	i o SD38°-42°
D1	J	K
WA -	WA -	WA -
0,3 0,35 Th=5,50	0,25 Th=6,70	0,3 Th=6,20
o PD5°-10°	i o SD38°-42°	i o SD38°-42°
E	K	
WA -	WA -	
0,2 Th=6,70	0,3 Th=6,20	
o SD38°-42°	i o SD38°-42°	

Textliche Festsetzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Buchsäcker – 2. Änderung“)

Für die textlichen Festsetzungen gelten weiterhin der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschriften „Buchsäcker“, rechtskräftig seit 14.07.2006 mit Ausnahme folgender Änderungen und Ergänzungen:

- 1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (wird wie folgt geändert)**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs.3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
 - 1.3 Bauweise (wird wie folgt ergänzt)**
a: abweichende Bauweise. Entsprechend der offenen Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen, mit der Abweichung, dass je Hausgruppe max. drei Reihenhäuser zulässig sind.
 - 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (wird wie folgt ergänzt)**
1.8.3 Fläche für Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der an die mit (gr, fr) gekennzeichneten Fläche angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke
 - 1.10.1 Pflanzgebote (wird wie folgt geändert)**
Pflanzgebot PG 7 – Private Flächen – „Vorgärten“ gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
Die im Plan bezugeten Flächen („Vorgärten“) sind mit Säulden und/oder Rasen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze dürfen maximal 60% der Vorgartenlänge und -fläche einnehmen und sind mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten wasser(tell-) durchlässig zu befestigen.
 - 1.12 Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) (neue Festsetzung)**
Im Bereich L1 sind in Wohngebäuden pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte höchstens 2 Wohnungen, pro Reihenhäuser höchstens 1 Wohnung zulässig.
- 2.0 Örtliche Bauvorschriften**
 - 2.1.1 Dachaufbauten (wird wie folgt ergänzt)**
Bei der Erstellung von Solaranlagen zur Erzeugung von Warmwasser (Solarthermie) sowie zur Erzeugung von elektrischem Strom (Photovoltaik) auf Satteldächern, gelten die Abstandsfestsetzungen für Dachaufbauten dann nicht, wenn die Solaranlagen der Dachneigung angepasst werden und direkt auf dem Dach aufliegen. Dachaufbauten auf Pultdächern sind nur in Form von Solaranlagen zur Erzeugung von Warmwasser (Solarthermie), sowie zur Erzeugung von elektrischem Strom (Photovoltaik) zugelassen, sofern der Abstand der Kollektoren/Module zum Dachrand mindestens 1,50m beträgt und die Höhe der Kollektoren/Module über der Dachfläche 1,25m (senkrecht gemessen) nicht überschreitet. (Hinweis: Die extensive Begrünung der Pultdächer gemäß Ziffer 1.10.1, PG 8 bleibt unberührt)
 - 2.1.3 Materialien im Dachbereich (wird wie folgt ergänzt)**
Flachdächer sind zu begrünen (Hinweis: siehe Ziffer 1.10.1 PG8). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flachdächer, die als Terrasse genutzt werden.
 - 2.6 Stellplatzverpflichtung (neue Festsetzung)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden pro Wohnung 1,5 Stellplätze festgelegt. Bei Bruchzahlen wird aufgerundet.

Rechtsgrundlagen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landkreis: **ESSLINGEN**
Gemeinde: **BALTMANNSEILER**
Gemarkung: **BALTMANNSEILER**



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Buchsäcker – 2. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Buchsäcker“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Maßstab 1:500

Planverfasser Bebauungsplan
Vermessungs- und Planungsbüro
Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Nörtinger Straße 23 72038 Frickenhausen
Telefon (07022) 50338-0 Telefax (07022) 50338-50
Projekt 2010.073 Datei: Bebauungsplan.mxd Bearbeiter: Metzger

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Die innerhalb des Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:
Frickenhausen, 05.07.2012/29.11.2012/11.12.2012

VERFAHRENSVERMERKE	
Änderungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB i.V.m §1 Abs.8 BauGB	am 06.07.2010
Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB	am 16.07.2010
Beschluss durch Gemeinderat zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens §2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB	am 17.07.2012
Bekanntmachung der Verfahrensumstellung §2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB und der öffentlichen Auslegung §3 Abs.2 BauGB	am 27.07.2012
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom 10.08.2012 bis 21.09.2012
Erneute Auslegung bekannt gemacht §4a Abs.3 BauGB	am 14.12.2012
Als Entwurf erneut öffentlich ausgelegt §4a Abs.3 BauGB	vom 07.01.2013 bis 21.01.2013
Als Satzung beschlossen §10 BauGB	am 19.03.2013
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB	am 03.05.2013

Ausfertigung:
Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Buchsäcker – 2. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften – jeweils in der Fassung vom 05.07.2012/29.11.2012/11.12.2012 – sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Baltmannweiler vom 19.03.2013. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 05.07.2012/29.11.2012/11.12.2012.

Baltmannweiler, den
König - Bürgermeister -