



1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

- 1.1 Fläche für Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)**
Zweckbestimmung entsprechend Eintragung im zeichnerischen Teil, „Feuerwehrhaus mit DRK“.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 - 1.2.1 Grundfläche (§16 Abs.3 BauNVO)**
Grundflächenzahl entsprechend Eintragung im zeichnerischen Teil. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von befestigten Oberflächen wie z.B. offene Stellplätze oder deren Zufahrten (§19 Abs.4 Satz 1 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).
 - 1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)**
Die im Plan eingetragene Oberkante OK, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut dürfen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der OK um maximal 3,5m ist auf max. 50% der Gebäudefläche zulässig. Darüber hinaus sind Überschreitungen der Gebäudehöhe OK für notwendige technische Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be-/Entlüftung und Belichtung) zulässig. Ein nach den geltenden technischen Vorschriften notwendiger Übungsturm für die Feuerwehr darf die festgesetzte Oberkante überschreiten.
 - 1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)**
Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzte Gebäudehöhe.
- 1.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §9 Abs.1 Nr. 2a BauGB, §22 BauNVO)**
a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise können Gebäude ohne Längenbegrenzung erstellt werden. An der Nutzungsgrenze zum nördlich angrenzenden SO-Gebiet und zum östlich angrenzenden GE-Gebiet kann, in Abweichung zur offenen Bauweise, eine Grenzbebauung erfolgen. Sofern einseitig von der Grundstücksgrenze abgerückt wird, ist hierbei die doppelte Abstandstiefe einzuhalten (siehe auch Ziffer 2.3).
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB).
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind, sofern sie in Form von Gebäuden in Erscheinung treten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon ist ein nach den geltenden technischen Vorschriften notwendiger Übungsturm für die Feuerwehr.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
Mindestens 75% der Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Dachbegrünung bei Einschichtbauweise beträgt 10cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 2.1). Unbefestigte Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen.
- 1.7 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind von sich hindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sich hindernd gelten alle Gegenstände über 0,8m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

- 2.1 Dachform und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**
Dachform entsprechend Eintragung im zeichnerischen Teil als Flachdach (0-5° Neigung). Mindestens 75% der Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen (siehe hierzu Ziffer 1.6).
- 2.2 Dachaufbauten (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Dachaufbauten sind nur in Form von notwendigen technischen Dachaufbauten (z.B. Belichtung, Be- und Entlüftung) zulässig. Darüber hinaus sind Sonnenkollektoren und Fotovoltaikmodule zugelassen, sofern die Funktion der Dachbegrünung unter den Solaranlagen dauerhaft gewährleistet ist.
- 2.3 Abweichendes Maß der Abstandsfläche (§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**
Sofern aufgrund der zulässigen abweichenden Bauweise einseitig von der Grundstücksgrenze abgerückt wird, ist hierbei die doppelte Abstandstiefe einzuhalten (siehe auch Ziffer 1.3).

3 Hinweise

- 3.1** Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen. Insbesondere dürfen Gehölzrodungen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- 3.2** Im Planbereich befinden sich verschiedene Ver- und Entsorgungsanlagen, die in zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt sind.
 - Der bestehende Abwasserkanal der Gemeinde soll tiefergelegt werden, so dass eine Überbauung möglich ist. Die Detailplanung der Tieferlegung erfolgt in Abstimmung mit der Objektplanung.
 - Bestehende Stromleitungen verlaufen am nördlichen und östlichen Gebietsrand. Diese sind im Zuge der Objektplanung zu berücksichtigen und müssen ggf. in Abstimmung mit dem Leitungsträger NetzeBW verlegt werden.
 - Im östlichen Planbereich befindet sich eine bestehende Trafostation. Diese ist im Zuge der Objektplanung zu berücksichtigen und muss ggf. in Abstimmung mit dem Leitungsträger NetzeBW verlegt werden.
 - Bestehende Telekommunikationsleitungen verlaufen am nördlichen Gebietsrand. Diese sind im Zuge der Objektplanung zu berücksichtigen und müssen ggf. in Abstimmung mit dem Leitungsträger Telekom verlegt werden.
- 3.3** Für jedes Bauvorhaben werden im Einzelfall eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist auf folgendes hin: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- 3.4** Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, so sind die Arbeiten, die zum Aufschluss von Grundwasser geführt haben sofort einzustellen und das Landratsamt Esslingen zu informieren. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären.

- 3.5** Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten sich im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen ergeben, so ist gemäß der Mitteilungspflicht nach §3 Abs.1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu informieren.
- 3.6** Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.
- 3.7** Auf die Anzeigepflicht des § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.8** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz sollen unverschmutzte Oberflächenwässer ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
- 3.9** Auf die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung des Büro StadtLandFluss vom 21.12.2020 wird verwiesen.
- 3.10** Auf den gesetzlichen Anbauabstand für Werbeanlagen von 20m entlang der L1150 nach §22 Abs.5 StrG wird hingewiesen.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehrhaus mit DRK“ treten alle im Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen außer Kraft. Dies betrifft Teile der Bebauungspläne und örtlichen Bauvorschriften „Klingnacker IV“, rechtskräftig seit 25.11.1988, „Erweiterung Gewerbegebiet Klingnacker IV“, rechtskräftig seit 14.07.2006 und „Klingnacker V“, rechtskräftig seit 24.04.2015. Auf die gesonderten Aufhebungspläne zu diesen Bebauungsplänen wird verwiesen.

5 Rechtsgrundlagen

- Maßgebend sind:
- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
 - BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 - 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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
 - PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landkreis: **ESSLINGEN**
Gemeinde: **BALTMANNWEILER**
Gemarkung: **HOHENGEHREN**



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Feuerwehrhaus mit DRK"

Maßstab 1:500

Planverfasser:

 MELBER & METZGER
 VERMESSUNG, PLANUNG, GEOINFORMATION
 Schlieserstraße 84 • 72622 Nürtingen
 FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
 ingenieur@melber-metzger.de
 EHEMALIGES INGENIEURBÜRO KUHN EK

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

Nürtingen, den 18.08.2020/ 21.12.2020
 Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger - Beratender Ingenieur Projekt: 2017.167

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V.mit §13a BauGB	am 22.09.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB und der öffentlichen Auslegung §3 Abs.2 BauGB	am 02.10.2020
Als Entwurf öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom 12.10.2020 bis 13.11.2020
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB	am 26.01.2021
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB	am 05.02.2021

Ausfertigung:
 Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehrhaus mit DRK“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 18.08.2020/ 21.12.2020 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Baltmannweiler vom 26.01.2021. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum 18.08.2020/ 21.12.2020.

Baltmannweiler, Simon Schmid - Bürgermeister-