

Gemeinde Schlierbach

Bebauungsplan

„ Breiteweg II “

mit Örtlichen Bauvorschriften

Gefertigt:  
Kirchheim, den 02.07.2012



73230 Kirchheim u.T.  
Plochinger Straße 58  
Tel. 07021 / 9228 - 0  
Fax 07021 / 9228 - 21  
info@metzger-gmbh.de



# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

## § 9 BauGB und BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, § 4 BauNVO

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

s. Planeinschrieb

Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO, sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ, das eingetragene Baufenster, die Festsetzungen für Höhenlage und Gebäudehöhe.

#### 1.2.1 GRZ Grundflächenzahl

(siehe Planeinschrieb)

Die Überschreitungen der GRZ durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO sind bis zum einem Wert von 0,7 zulässig.

#### 1.2.2 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch die im Plan eingetragene Bezugshöhe (BZH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal +0,3m / - 0,5m von der eingetragenen Bezugshöhe abweichen.

#### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert durch die Trauf- und die Firsthöhe (siehe Planeinschrieb). Sie gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

Traufhöhe: Die Traufhöhe wird gemessen ab BZH bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Firsthöhe: Die Firsthöhe wird gemessen ab BZH bis zum First (Oberkante Dachhaut).

Dachneigung: (s. Planeinschrieb)

### **1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

o = offene Bauweise (siehe Planeinschrieb)

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch die dort festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Diese gelten nur für oberirdische Anlagen.

### **1.5 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Längsseite und die Firstrichtung des Hauptgebäudes Satteldächern ist parallel zu den Richtungspfeilen (siehe Planeinschrieb) zu stellen. Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Größe und Gestaltung von Nebenfirsten und Zwerchbauten sind entsprechend der Festsetzungen für Dachaufbauten (siehe auch örtliche Bauvorschriften 2.1.3) auszuführen.

### **1.6 Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO**

#### **1.6.1 Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen (Ga/Cp).

#### **1.6.2 Nicht überdachte Stellplätze**

Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf und vor besonders ausgewiesenen Flächen (Ga/Cp) und in unmittelbarem Anschluss an den öffentlichen Straßenraum.

### **1.7 Anschlussbeschränkung § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

### **1.8 Nebenanlagen nach §14 BauNVO**

Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Bruttorauminhalt bis zu 25 m<sup>3</sup> zulässig.



## **1.9 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Fahrbahn (s. Planeinschrieb)

Gehweg (s. Planeinschrieb)

Mischverkehrsfläche (s. Planeinschrieb)

Feldweg (s. Planeinschrieb)

Verkehrsgrün (s. Planeinschrieb)

## **1.10 Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

### Aktiver Lärmschutz

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand von mindestens 3 m Höhe über der Straßenoberkante der B297 vorzusehen. Die Lärmschutzwände sind nach Vorgaben der "Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwände an Straßen, ZTV-Lsw 06, Ausgabe 2006" auszuführen.

### Passiver Lärmschutz

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist durch geeignete Maßnahmen (u.a. durch Anordnung der Räume, durch die Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) sicherzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 für Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Für Schlafräume ist in diesem Bereich durch ein geeignetes Lüftungskonzept sicherzustellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

## **1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

### PFG1 (öffentlich)

Das Pflanzgebot regelt die Anpflanzung von Einzelbäumen.

Entsprechend Planeintrag sind heimische Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der tatsächliche Standort kann bis zu 3,0 Meter vom Planeinschrieb abweichen.

### PFG2 (öffentlich)

Das Pflanzgebot regelt die Anpflanzung von Sträuchern. Die Bepflanzung ist in Strauchgruppen anzulegen. Die Freiflächen sind mit gebietsheimischen, artenreichem Saatgut zu begrünen. Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### PFG3

Das Pflanzgebot regelt die Anpflanzung von Einzelbäumen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum 2.Ordnung (§16 NRG) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

### PFLANZLISTEN

#### **Pflanzliste 1 - Bäume:**

Qualität Hochstamm: mind. 3 x versetzt, aus extra weitem Stand,  
Stammumfang 18-20cm (bei Obstbäumen 10-12 cm)

- |                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| - Acer campestre                 | Feldahorn                    |
| - Sorbus aucuparia               | Eberesche                    |
| - Carpinus betulus               | Hainbuche                    |
| - Sorbus aria                    | Mehlbeere                    |
| - Prunus avium                   | Vogelkirsche                 |
| - Pyrus calleryana „Chanticleer“ | Stadtbirne (nicht fruchtend) |
| - Obstbäume in Sorten            |                              |

#### **Pflanzliste 2 - Sträucher:**

Qualität mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60/100cm

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| - Amelanchier vulgaris | Felsenbirne   |
| - Cornus mas           | Kornelkirsche |
| - Corylus avellana     | Hasel         |
| - Sambucus nigra       | Holunder      |
| - Ligustrum vulgare    | Rainweide     |
| - Rosa glauca          | Hechtrose     |
| - Rosa rubiginosa      | Bibernellrose |

### **1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB**

Randbefassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

### **1.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB**

siehe Planeinschrieb

## 2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

##### Hauptgebäude

Dachform und Dachneigung siehe Planeinschrieb.

##### Garagen und Carports

Garagen und Carports sind, soweit sie nicht in das Hauptdach integriert sind oder mit Satteldach ausgeführt werden, mit einem mindestens extensiv begrüntem Flachdach oder mindestens extensiv begrüntem flach geneigtem Dach zu versehen.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

##### Satteldächer:

Es sind nur Deckungen mit Betonstein oder Tonziegel zulässig. Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen naturrot bis kupferbraun oder anthrazit zu wählen. Dacheindeckungen und Verschalungen mit schwarzem Material sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Wintergärten.

##### Flachdächer:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung sind mindestens extensiv begrünen.

##### Neben-/Zwerchgiebel:

Die Dachneigung und Dachform des Hauptdaches ist zu übernehmen.

Bei Zwerchbauten können als Ausnahme Flachdachanteile zugelassen werden.

#### 2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Pro Dachseite sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte erlaubt.

##### Dachaufbauten (Dachgauben):

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- \* die Summe der Breiten aller Dachaufbauten einer Dachfläche darf höchstens 50 % der dazugehörenden Dachlänge betragen
- \* ihre Einzelbreite darf höchstens 4,00 m betragen
- \* der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen
- \* die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- \* zugelassen sind Schlep-, Flachdach- und Giebelgauben.



### Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- \* die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 50 % der dazugehörigen Dachlänge betragen
- \* Der Abstand des Dacheinschnittes von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen
- \* die Oberkante des Dacheinschnittes muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

#### **2.1.4 Fassadengestaltung**

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1 -15 und 80-100). Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen sind nicht zulässig.

#### **2.2 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind auf das EG oder auf Bereiche unterhalb der Brüstung des 1. OG zu beschränken und dürfen eine Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

#### **2.3 Gestaltung der Zufahrten, Zugänge und Stellplätze § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Für PKW - Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, Kies u.ä.) zulässig. Kunststoffelemente sind nicht zulässig.

#### **2.4 Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Tote und lebende Einfriedigungen sowie Sockelmauern sind von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Tote Einfriedigungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

#### **2.5 Erhöhte Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 LBO**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnanlagen nach § 37 (1) LBO wird wie folgt festgesetzt:

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

#### **2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in privaten Zisternen zu sammeln. Das Volumen der einzelnen Zisternen muß mindestens 4 m<sup>3</sup> betragen.

Bei der Nutzung von Regenwasser sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich), sowie die Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV) zu beachten.

Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasser- und Nichtrinkwasserleitung (hier: Behälter oder Zisternenwasserleitung) ist verboten (§17 Abs.2 TrinkwV).

Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden (§17 Abs.2 TrinkwV).

An jedem Entnahmehahn für Regenwasser ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen (§17 Abs.2 TrinkwV).

Für eine eventuelle Befüllung des Behälters bzw. der Zisterne mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4 (Trinkwasser-Installationen) erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.

Der Speicher muß zudem mit einem Überlauf ausgestattet sein, über den das anfallende Überlaufwasser entweder fachgerecht versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann. Versickerungen von Zisternenüberläufen dürfen nur flächenhaft über eine mindestens 30 cm mächtig mit Rasen bewachsene Bodenzone erfolgen.

Regenwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt im Landratsamt mit Vordruck nach §13 Abs.3 TrinkwV anzuzeigen. Bei der Nutzung von Regenwasser sind außerdem die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Regenwassernutzung im Hausbereich ist deshalb auch der Gemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen für Wasserversorgung zu melden.

## **2.7 Gestaltungsabstimmung § 74 LBO**

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Traufhöhe der Hauptgebäude durchgängig zu gestalten, ein Lageversatz ist unzulässig.



## 3. Hinweise

### 3.1 Allgemeines

Maßgebend für den Bebauungsplan sind folgende Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Landesbauordnung (LBO)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung.

### 3.2 Drainagen / Grundwasser

Drainagen dürfen nicht an das Mischwassersystem angeschlossen werden. Von einer Versickerung von Drainagewasser in Sickerschächte oder sonstigen Versickerungsanlagen ist aufgrund der dafür zu geringen Durchlässigkeit des lehmigen Baugrunds und den möglicherweise partiell vorhandenen hohen Grundwasserständen abzuraten.

Gemäß Baugrundgutachten vom 15.07.2011 der BWU, Kirchheim, ist mit geringem Grundwasser zu rechnen. Bauwerke im Grundwasser sind druckwasserdicht auszubilden (Weiße Wanne) und entsprechend dem Bemessungswasserspiegel gegen Auftrieb zu bewehren. Der Bemessungswasserspiegel ist für jede Baumaßnahme gesondert von einem Baugrundsachverständigen festzulegen.

Maßnahmen zur Schaffung der Grundwasserumlaufbarkeit des fertigen Gebäudes sind entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Göppingen (Untere Wasserbehörde) einzuplanen und auszuführen. Bei allen Baumaßnahmen, die im Grundwasser oder im Grundwasserschwankungsbereich liegen, ist beim Landratsamt Göppingen gemäß Wasserhaushaltsgesetz der Bundesrepublik Deutschland und Wassergesetz Baden-Württemberg ein Wasserrechtsverfahren einzuleiten.

### 3.3 Schallschutz

Die erforderlichen Schalldämmmaße zur Einhaltung der Innenschallpegel der VDI 2719 sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist nach den in der DIN 4109 vorgeschriebenen Verfahren zu erbringen. Wenn der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 erbracht wird, ist davon auszugehen, dass die in der VDI 2719 genannten Inneschallpegel eingehalten werden. Alternativ kann der Nachweis auch nach der Richtlinie VDI 4100, Ausgabe August 2007, erfolgen.

Grundlage hierfür bildet die schaltechnische Untersuchung des Büros Kurz und Fischer GmbH (Gutachten vom 21.11.2011 )

Aufenthaltsräume von Wohn- und Schlafräumen sollten in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich vorzugsweise nach Süden orientiert werden.

Außenwohnbereiche (Gartenbereich, Balkone) sollten an den schallabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden.

### 3.4 Flächen für Feuerwehr

Die Flächen für die Feuerwehr müssen nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Baden-Württemberg über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 11.08.1988 (GABl. S: 653) und nach DIN 14090 ausgeführt werden.

### 3.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchGF), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

### 3.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzung

Bei Ansaaten, wie auch bei Anpflanzungen darf nur autochtones Material (heimisches Saatgut) verwendet werden.

### 3.7 Duldungen

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

### 3.8 Archäologische Funde

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; [r.rademacher@landkreis-goeppingen.de](mailto:r.rademacher@landkreis-goeppingen.de)) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Referat 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind


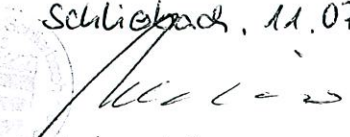
### 3.9 Rodungen

Die Rodung von Bäumen darf nur im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Aufgestellt: Kirchheim unter Teck, den 02.07.2012

  
Metzger GmbH

Ausgefertigt!  
Schliebach, 11.07.2012

  
  
Schmid  
Bürgermeister