



Textteil zum Bebauungsplan „Nördlich der Oberen Straße“

Gemarkung Dettingen
Planbereich Nr. 80.04/4

Es gelten:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1-21 BauNVO**
MD, § 5 BauNVO; Dorfgebiet
- 1.2 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO**
a = abweichende Bauweise
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Nebenrste sind auf maximal 1/3 der Gebäudelänge beschränkt.
- 1.4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 21a, 12 BauNVO**
Garagen, überdeckte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.
- 1.4.2 Ausnahmen:**
Offene Stellplätze können ausnahmsweise in direktem Anschluss an die befahrenen Verkehrsflächen zugelassen werden, wenn mindestens 40% der Flächen zwischen Verkehrsbereich und bebauter Fläche gärtnerisch gestaltet und begrünt werden. Sie sind in Reserverestriemen, Rasenpflaster oder Schotterterrassen anzulegen.
- 1.5 Nebenanlagen § 14 BauNVO**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können in den nicht überbaubaren Flächen nur als Ausnahme zugelassen werden.
Land- und forstwirtschaftliche Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, die ausschließlich zur Unterbringung von Entseerzeugnissen und Geräten bestimmt sind, können bis zu 100 qm Grundfläche und einer mittleren traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m in den nicht überbaubaren Flächen und in den gärtnerisch zu gestaltenden Flächen zugelassen werden.
- 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB**
Die Erdgeschosfußbodenhöhen (EFH) der Gebäude werden mit maximal 0,9 m im Mittel über dem natürlichen Gelände festgesetzt.
- 1.7 Gebäudehöhen § 16 BauNVO**
Traufhöhe = Mindestmaß bzw. Höchstmaß zwischen der festgesetzten EFH und Schnittpunkt (TH min) (TH max) Außenwand mit Unterkante Sparren
Firsthöhe = Höchstmaß zwischen der festgesetzten EFH und Unterkante Sparren, sofern im Plan keine abweichende Regelung getroffen ist.
Gebäudehöhe = Höchstmaß zwischen der festgesetzten EFH und der Oberkante der Dachhaut, wobei die TH auf mindestens 2/3 der Dachlänge einzuhalten ist.
- 1.8 Höhenlage des Geländes § 9 Abs. 2 BauGB**
Aufschüttungen sind bis maximal 0,90 m, Abgrabungen bis 1,00 m zulässig.
- 1.9 Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Die im Plan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Flachdächer der Hauptgebäude sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Garagen und überdeckte Stellplätze.
- 1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Zur Vermeidung einer unbeschäftigten Tötung oder Störung von Bräutigeln sind Gelbströuzungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
Der Beginn der Arbeiten zu den Gebäudeabbrüchen ist grundsätzlich auf den Zeitraum Anfang November bis Ende Februar zu beschränken.
Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Glas mit geringem Außenreflexionsgrad eingesetzt werden.
Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sowie einer unnötigen Lockwirkung auf Insekten sind bei der Außenbeleuchtung abgeschirmte, insektenverträgliche Lichtquellen (z.B. warmweiße LEDs) zu verwenden.

Die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Schächte sind dazu abzudecken (z.B. mit feinstrichigem Gittergelflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Abstz mind. 15 cm) oder mit Ausstiegshilfen zu versehen. Auch offene Kellertreppen müssen entsprechend überhöht oder alternativ mit Ausstiegshilfen gestaltet werden.

Zäume müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm aufweisen. Dieser Bodenabstand ermöglicht die Durchlässigkeit für Kleintiere, die somit die Grünflächen des Gebietes zur Nahrungssuche nutzen können (z.B. Igel).

CEE-Maßnahmen

An geeigneten Gebäuden oder einem neu zu errichtenden Schwalbenturm im Umfeld des Plangebiets sind insgesamt 18 Einzel- bzw. 9 Doppelnester für Mehlschwalben anzubringen. Es besteht die Möglichkeit, die Nester auch nur vorübergehend an Gebäuden in der Umgebung anzubringen und nach Fertigstellung des Neubaus an diesen umzuhängen.

Weiter Ausleihmaßnahmen

Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Nistplätzen des Hausperlings sind an dem Neubau oder an geeigneten Gebäuden im Umfeld Nisthilfen für den Hausperling 6 Nistkästen (bzw. 2 Sperringkastkasten mit jeweils 3 Abteilen) anzubringen.

Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Fledermaus-Tagquartieren sind an dem Neubau oder an geeigneten Gebäuden im Umfeld 4 Fledermauskästen anzubringen.

II. Örtliche Bauvorschriften, § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

- 2.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
Die Dachdeckung ist mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder roten bis rotbraunen Betondachsteinen auszuführen.
- 2.1.a Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
Dachaufbauten und Dachschneitte sind nebeneinander auf einer Dachseite unzulässig.
Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig.
Dachschneitte können nur zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.
Die Gesamtänge der Dachaufbauten und Dachschneitte darf maximal 45% der Gebäudelänge betragen.
Einzelgauben sind auf maximal 3 m Breite beschränkt; die Höhe ist bei Schiepgauben auf 1,50 m beschränkt (Schnittpunkte Außenwand und Dachhaut); andere Gauben sind mit maximal 2,20 m Firsthöhe beschränkt. Der Abstand der Dachschneitte und Dachaufbauten von der Gebäudefwand muss mindestens 2,00 m betragen.
Der Abstand der Dachschneitte und Dachaufbauten von First und Traufe muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der Nebengiebeln von First und Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen.
Dachschneitte, Gauben und Nebenrste sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die der Straße zugewandten Seiten sowie der Erdgeschoszone beschränkt.
Unzulässig sind:
a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
b) Werbung mit Kastenkörpern
c) andere als horizontal angeordnete Schriftzüge
Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude sind mehr als zwei Schriftarten oder mehr als zwei Farben unzulässig. Von den Beschränkungen zur Anzahl der Farben sind Firmenzeichen (Logo) ausgenommen.
Automaten sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.
Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.
a) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Stützmauern nur ausnahmsweise zugelassen werden.
b) Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
c) Auf den sonstigen Planflächen sind Einfriedigungen nur als Drahtzäume mit beidseitigem Bewuchs zulässig; niedrige Sockelmauern bis zu 30 cm können zugelassen werden. Die Gesamthöhe ist auf maximal 1,00 m beschränkt.
Anstriche sind mit Farben der Erdfarbenskala auszuführen.
Soweit die Fassadenverkleidungen vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, sind Verkleidungen aus Platten, Schindeln und vorgehängten, gelitten oder oberflächenbeschichtetem Material unzulässig.
- 2.2 Werbeanlagen und Automaten § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**
- 2.3 Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**
- 2.4 Einfriedigungen und Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
- 2.5.a Farbgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
- 2.5.b Fassadenverkleidung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

- 2.6 Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
a) In den nicht überbaubaren Flächen der Dorf- und Mischgebiete sind mindestens 30% der maßgebenden Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Pro Ar ist mindestens ein Laubbäum (Hochstamm) zu pflanzen (z.B. Obstbäume). Der Anteil der versiegelten Flächen der nicht überbaubaren Flächen darf im MD/Mi III - IV maximal 50% und im Mi II - III maximal 30% betragen.
b) Die im Plan gekennzeichneten Flächen im Innenbereich des Baublockes sind gärtnerisch zu gestalten oder als Gartenland anzulegen. Eine Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig. Pro Ar dieser Fläche ist ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und bei Abgängigkeit zu ersetzen (z.B. Hasel, Wilde Rosen, Schneeball u.a., Obstbaum Hochstämme, Ahorn, Eiche, Linde, Kastanie u.a.)
Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgesetzt:
- für Wohnungen bis 40 qm 1 Stellplatz
- für Wohnungen zwischen 40 und 70 qm 1,25 Stellplätze
- für Wohnungen über 70 qm 1,50 Stellplätze
- für Einzel- und Doppelhäuser je Einheit 2 Stellplätze
- 2.7 Stellplatzverpflichtung § 74 Abs 2 Nr. 2 LBO**

III. Hinweise

- 3.1** Für Doppelhäuser, Hausgruppen und bei geschlossener Bauweise muss eine Gestaltungsabstimmung hinsichtlich Farbe, Dachdeckung, Material und Ausdehnung erfolgen.
- 3.2** Im Planbereich ist § 20 Denkmalschutzgesetz (Meldepflicht von Bodenfinden) zu beachten. Eine entsprechende Auflage ist im Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen.
- 3.3** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
- 3.4** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
- 3.5** Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist Richtlinie, die genaue Detaillierung regelt der Ausbauplan.
- 3.6** Bei Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist damit zu rechnen, dass Grundwasser freigelegt wird. Gegen eine vorübergehende Grundwasseranhebung während der Bauzeit werden vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Eine ständige Grundwasseranhebung ist unzulässig.
- 3.7** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BtMStG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.8** Bei der Fläche handelt es sich um eine Kampfmitteleverachtungsfläche.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

MD Dorfgebiet § 5 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

TGA Tiefgarage

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO

0,9 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

SD / FD Satteldach / Flachdach

Hauptgebäudefrichtung / Hauptfirstrichtung

o zu pflanzender Baum

• zu erhaltener Baum

Pflanzgebot /Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

Flächenhaftes Pflanzgebot

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Dachform und max. Höhen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Flachdach: Höhe zwischen EFH und Oberkante Dachhaut	Satteldach: Höhe zwischen EFH und Unterkante Sparren



LANDKREIS ESSLINGEN - GEMEINDE DETTINGEN UNTER TECK- GEMARKUNG: DETTINGEN UNTER TECK

Bebauungsplan gem. §13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

"Nördlich der Oberen Straße" - 4. Änderung

Planbereich Nr. 80.04/4	M 1:500
Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck	Kümmerle/th
Gezeichnet: 10.04.2026	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss - und Auslegungsbeschluss	am	21.04.2026
Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	von	27.04.2026 bis 19.06.2026
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Bau GB	am	

In Kraft getreten am

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Dettingen unter Teck, den _____

Bürgermeister