

KREIS:                  ESSLINGEN  
GEMEINDE:              DETTINGEN U. TECK  
GEMARKUNG:             DETTINGEN

---

**BEBAUUNGSPLAN - "HINTERLOHRN"**  
**10.06.2002**  
mit Örtlichen Bauvorschriften

## **A          Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß §9 BauGB und BauNVO

TEXTTEIL für den Bebauungsplan "HINTERLOHRN"

---

### **A.1          RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 1.1.1998 (BGBl.I.S.137), geändert am 3.8.2001 (BGBl.I.S.1950)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I. S.466)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521), geändert durch Gesetz vom 19.12.00 (GBl.S.760)

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.59)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) vom 3.8.2001 (BGBl.I.S.2350)

### **A.2          ALLGEMEINE ANGABEN**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

### **A.3          PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A.3.1          Bauliche Nutzung §9 (1) 1 BauGB**

**A.3.2          Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)**

A.3.2.1          Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach §4 (3) Nr. 2-5 BauNVO nicht zugelassen.

### **A.3.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)**

#### A.3.3.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des §14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) wie folgt überschritten werden.

GRZ 0.30	Überschreitung bis max. 0.50
GRZ 0.35	Überschreitung bis max. 0.70
GRZ 0.45	Überschreitung bis max. 0.80

#### A.3.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe: Siehe Planeinschrieb. Die Traufhöhe wird gemessen ab festgesetzter BZH bis zum Schnittpunkt Außenwand des Hauptbaukörpers mit Dachhaut.

Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe.

#### A.3.3.3 Höhenlage

Höhenlage für die Bezugspunkthöhe (BZH) siehe Planeinschrieb.

#### A.3.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt. Ausnahmsweise dürfen Wintergärten im Sinne von Aufenthaltsräumen die überbaubare Grundstücksfläche um 15 qm überschreiten.

### **A.3.4 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB u. §22 BauNVO)**

#### A.3.4.1 abweichende Bauweise

a1: abweichende Bauweise

Abweichend von der geschlossenen Bauweise wird gemäß Skizze Planteil festgesetzt: Grenzbebauung im EG, im OG an der Ostgrenze Grenzbebauung, zur Westgrenze hin offene Bebauung. Terrassen sind in der Abstandsfläche zulässig. Grenzabstand im OG siehe Örtliche Bauvorschriften.

a2: abweichende Bauweise

offene Bauweise, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 16 m.

### **A.3.5 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§9 (1) 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem §14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Bei Pultdächern sind Richtungspfeile von der niedrigen Traufseite zur hohen Firstseite eingezeichnet.

**A.3.6 Nebenanlagen, Garagen , Überdachte Stellplätze, Stellplätze §9 (1) 4 BauGB u. §12 BauNVO u. §14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)**

## A.3.6.1 oberirdische Garagen

Oberirdische Garagen sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen und können auf den besonders ausgewiesenen Flächen (GA) zugelassen werden.

## A.3.6.2 nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen und können auf besonders ausgewiesenen Flächen (Ga), (CP) und (St) zugelassen werden.

## A.3.6.3 Nebengebäude (Geschirrhütten)

Nebenanlagen sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen in baulichem Zusammenhang mit der Garage und können auf den besonders ausgewiesenen Flächen (GH) zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 20 cbm umbauter Raum nicht überschreiten.

## A.3.6.4 Wintergärten

Wintergärten im Sinne von Gewächshäusern können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 20 cbm umbauter Raum nicht überschreiten.

**A.3.7 Begrenzung der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)**

Pro Wohngebäude sind nur 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig. Bei Reihenhäusern ist pro Reihnhaus 1 Wohneinheit zulässig. Bei Baufenster (A) besteht keine Wohneinheitenbegrenzung.

**A.3.8 Anschlussbeschränkung (§9 (1) 11 BauGB)**

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

**A.3.9 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraßen A und B und die platzartigen Aufweitungen werden als Mischfläche ausgewiesen.

Fußwege siehe Planeinschrieb

Landwirtschaftliche Wege siehe Planeinschrieb

**A.3.10 Müllstandorte §9 (1) 14 BauGB)**

siehe Planeinschrieb

**A.3.11 Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)**

## A.3.11.1 öffentliche Grünflächen

Spielplatz

siehe Planeinschrieb. Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre mit Spielgeräten wie z.B. Rutsche, Sandkiste, Kletterturm, Reifengalgen u.ä.

Ortsrandeingrünung

siehe Planeinschrieb



Pflanzgebot 5 (Pfg5) - Einzelbäume in Quartiersplätzen

Entsprechend dem Planeintrag sind hochstämmige Einzelbäume (Stammumfang min. 20-25 cm) gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen. Der tatsächliche Standort kann geringfügig vom Planeinschrieb abweichen, die Anzahl ist jedoch bindend.

Pflanzliste 5  
Prunus cerasifera "Nigra"                                  Blut-Pflaume

Pflanzgebot 6 (Pfg6) - Einzelbäume in Quartiersplätzen

Entsprechend dem Planeintrag sind hochstämmige Einzelbäume (Stammumfang min. 20-25 cm) gemäß Pflanzliste 6 zu pflanzen. Der tatsächliche Standort kann geringfügig vom Planeinschrieb abweichen, die Anzahl ist jedoch bindend.

Pflanzliste 6  
Malus tschonoskii    (Scharlach-Apfel)

Pflanzgebot 7 (Pfg7) - Einzelbäume in Quartiersplätzen

Entsprechend dem Planeintrag sind hochstämmige Einzelbäume (Stammumfang min. 20-25 cm) gemäß Pflanzliste 7 zu pflanzen. Der tatsächliche Standort kann geringfügig vom Planeinschrieb abweichen, die Anzahl ist jedoch bindend.

Pflanzliste 7  
Acer Platanoides    Spitzahorn

Pflanzgebot 8 (Pfg8) - Einzelbäume auf den Baugrundstücken

Entsprechend dem Planeintrag sind hochstämmige Einzelbäume (Stammumfang min. 10-12 cm) gemäß Pflanzliste 8 zu pflanzen. Der tatsächliche Standort kann geringfügig vom Planeinschrieb abweichen, die Anzahl ist jedoch bindend.

Pflanzliste 8

Acer platanoides "Cleveland"	Spitzahorn
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"	Rotdorn
Prunus serrulata "Kanzan"	Zierkirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Obstbäume	regionaltyp. Arten und Sorten

Pflanzgebot 9 (Pfg9) - Einzelbäume als Randeingrünung - mit Entwässerungsmulde

Entsprechend dem Planeintrag sind die Flächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 9 zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als freiwachsende Hecke anzulegen. Die Hälfte der Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen, auf den restlichen Flächen ist Kräuter/Wiesenansaat aus regionaler Herkunft vorzusehen.

Pflanzliste 9

Corylus vellana	Haselnuss
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonocera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzgebot 10 - Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer bis 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 5-8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzliste 10 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## Pflanzliste 10

Allium schoenoprasums	Schnittlauch
Campanula rotundifolia	Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Saponaria pycnoides	Seifenkraut
Sedum album "Coral carpet"	Weißer Mauerpfeffer
Sedum Reflexum	Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppichsedum
Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"	Mauerpfeffer
Sempervivum arachnoideum	Spinnweb-Hauswurz
Thymus serpyllum	Thymian
Sedum als Sprossensaat	

Pflanzgebot 11 - Quartiersbegrünung

Entsprechend dem Planeintrag sind die Flächen zu 20 % mit Pflanzen der Pflanzliste 11 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

## Pflanzliste 11

Heckengehölze	
Acer campestre (Heckenpflanze)	Feldahorn
Carpinus betulus (Heckenpflanze)	Hainbuche
Cornus mas (Heckenpflanze)	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare "Atravirens" (Heckenpflanze)	Liguster
Bodendeckende Gehölze	
Hedera Helix	Efeu
Euonymus fortunei in Sorten	Spindelstrauch
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch
Lonicera pileata	Heckenmyrthe
Spirea decumbens	Polster-Spiere
Rosen in Sorten	

## A.3.14.2 Pflanzbindung (§9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung1 (Pfb1) - Einzelbäume

Entsprechend dem Planeintrag sind die Bäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume durch ortstypische Obstbäume gemäß Baumkataster zu ergänzen.

**A.3.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) 26 BauGB)**

Randeinfassungen mit Hinterbeton, sowie Böschungflächen und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1.0 m Tiefe zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

**A.3.16 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 (2) BauGB)**

siehe A.3.3.3

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß §74 LBO

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "HINTERLOHRN "

---

## B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 (1) 1 LBO)

### B.1.1 Dachform und Neigung (Altgrad)

#### B.1.1.1 Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen.

#### B.1.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze

In den mit der Ziffer (B) gekennzeichneten Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur extensiv begrünte Flachdächer mit einer 5-8 cm starken Substratschicht zulässig.

Andere als in Satz 1 beschriebene Garagen sind in das Hauptdach zu integrieren oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen. Andere als in Satz 1 beschriebene überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem mindestens 20° geneigten Dach oder einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine 5-8 cm starke Substratschicht anzulegen.

### B.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen naturrot und rotbraun zu wählen. Dacheindeckungen und Verschalungen mit schwarzem und anthrazitfarbenem Material sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solarzellen.

Flachdächer und Pultdächer bis 15° sind zwingend zu begrünen.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei (§3 NVO) sind unzulässig.

### B.1.3 Dachaufbauten/Dachterrassen

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- \* die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 50% der dazugehörenden Dachlänge betragen
- \* die Summe der Breiten aller Zwerchgiebel einer Dachfläche darf höchstens 1/3 der dazugehörenden Dachlänge betragen
- \* der Abstand der Dachgaube/Zwerchgiebel von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen
- \* die Oberkante der Dachgaube/Zwerchgiebel muss vertikal gemessen mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- \* auf Pultdächern sind keine Dachaufbauten zulässig.
- \* pro Dachfläche sind entweder Gauben oder Zwerchgiebel zulässig,
- \* Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**B.1.4** Dachüberstände

Dachüberstände sind max. 1.00 m - gemessen vom Hausgrund - zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für zurückgesetzte Baukörper wie überdachte Terrassen, Loggien, Freisitze, überdachte Sitzplätze, überdachte Stellplätze, etc.

**B.1.5** Fassaden

Die Gebäude sind zu verputzen. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1 -15 und 80-100). Sichtmauerwerk ist gestattet. Holzverschalungen sind gestattet. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 qm zulässig. Ausgenommen von dieser Größenbeschränkung sind Verkleidungen von Dachaufbauten. Kunststoffverkleidungen bei Dachaufbauten sind unzulässig.

**B.1.6** Stützmaergestaltung

An der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite der Grundstücke sind Stützmauern nur als Natursteinmauer und als Betonmauer zulässig.

In den anderen Teilen der Grundstücke sind auch Betonpalisaden und Holzpalisaden zulässig.

Stützmauern über 0.80 m Höhe sind zu begrünen.

**B.1.7** Nebengebäude

Geschirrhütten sind nur aus naturbelassenem oder farbig lasiertem Holz zulässig.

**B.2** **Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m):

Tote Einfriedungen, die an die öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche).

Gegenüber den Baugrundstücken (zwischen Privatgrundstücken):

Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem bestehenden Gelände sind pro Baugrundstück nur auf einer Länge von max. 3,50 m zugelassen. Im Übrigen sind nur Holz- und Maschendrahtzaun jeweils in Verbindung mit einer Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der Geländeoberfläche zugelassen.

**B.3** **Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§74 (1) 3 LBO)**

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

**B.4** **Grenzabstand (§74 (1) 6 LBO)**

Grenzabstand bei abweichender Bauweise a1:

Die Abstandsfläche zwischen den Gebäuden beträgt 4 m im OG.

**B.5** **Anzahl der notwendigen Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 (1) LBO) wird erhöht:

1. Für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,0 Stellplätze
2. Für Wohnungen bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,25 Stellplätze
3. Für Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze

## C HINWEISE

---

### C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

### C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchGF), insbesondere auf §§4 und 7 wird hingewiesen. Es gelten folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden:

- \* Schutz des Oberbodens, Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen (DIN 18915)
- \* gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubgebietes
- \* Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.
- \* Baubedingte Auswirkungen müssen auf ein unvermeidbares Minimum begrenzt werden.
- \* Vermeidung von Bodenverdichtungen und Schadstoffeinträgen in den Boden
- \* Vermeidung einer Offenlegung von Grundwasser und grundwasserschonende Bauweise

### C.3 Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

### C.4 Zisternen

Es wird empfohlen, zur Regenwassernutzung Zisternen auf den Grundstücken anzulegen. Die Überläufe von Zisternen sind an die jeweiligen Regenwasserableitungen anzuschließen.

Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung gemäß DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein. Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

### C.5 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

### C.6 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gemäß §98 (2) WG zuständig.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher gemäß §37 (2) WG dem Landratsamt Esslingen - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß §37 (4) WG anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde - zu beantragen.

#### **C.7 Segelflugplatz, Schießsportanlage**

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Segelflugplatz und eine Schießsportanlage.

#### **C.8 Geotechnik**

Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Tonsteinen der Opalinuston-Formation. Diese sind von geringmächtigem Verwitterungston und im Nordteil des Gebiets von Lößlehm bedeckt. Der Verwitterungston und der Lößlehm quellen und schrumpfen bei jahreszeitlich wechselnder Durchfeuchtung bis zu einer Tiefe von etwa 1,5 m u. Gel., Bauwerksgründungen sollten daher unterhalb dieser Tiefe erfolgen. Alle Gesteine im Planbereich neigen zu Rutschungen, dies ist bei der Anlage von Baugrubenböschungen sowie bei Auffüllungen und Abgrabungen zu berücksichtigen. Sickerwasserzutritte in die Baugruben sind möglich.

#### **C.9 Erdwärmesonden**

Die Anlagen von Erdwärmesonden wäre möglich.