

LANDKREIS: ESSLINGEN  
GEMEINDE: FRICKENHAUSEN  
GEMARKUNG: TISCHARDT

## ENTWURF

### Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte Tischardt“

Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil sind in der Originalfassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

#### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

MI = Mischgebiet (§6 BauNVO)

Nutzungen nach §6 Abs.2 Nr.6-8 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO)

Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs.6 BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs. 6 BauNVO)

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

###### 1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan

###### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2, i.V. mit §20 BauNVO)

Höchstmaß entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

###### 1.2.3 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen TH gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf im Bereich MI auf mindestens 40%, im Bereich WA auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen TH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberfläche der Dachhaut gemessen.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, dürfen nicht überschritten werden.

###### 1.2.4 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

##### 1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan

o = offene Bauweise

ED = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

##### 1.4 Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Bereich WA sind in Wohngebäuden je Einzelhaus, bzw. Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

##### 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht jedoch bei Garagen und Nebengebäuden. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig. (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.3)

## **1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB).

Die im Lageplan besonders gekennzeichnete Überbaubare Fläche gilt nur für das Obergeschoss (§9 Abs.3 BauGB).

## **1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)**

1.7.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern ein Abstand von 3m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird (§23 Abs.5 BauNVO).

1.7.2 Im Bereich WA können offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

## **1.8 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 20m<sup>3</sup> handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Mit Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt ist zu öffentlichen Flächen ein Abstand von mindestens 3,0m einzuhalten.

## **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

### **1.9.1 Wasserdurchlässigkeit:**

Offene Stellplätze, die nicht gewerblich genutzt werden, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Im Bereich WA dürfen von der nicht überbauten Grundstücksfläche 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden.

Im Bereich WA sind darüber hinaus Zufahrten zu Stellplätzen, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzenden Straßenflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

Gewerblich genutzte Verkehrsflächen im Bereich MI sind zu befestigen und gegen Grünflächen sowie gegen Flächen, die mit wasserdurchlässigen Belägen versehen sind abzugrenzen (z.B. Aufkantung).

### **1.9.2 Unverschmutztes Regenwasser:**

Unverschmutzte Oberflächenwässer (z.B. Dachwässer) sind nach Zwischenpufferung in privaten Retentionszisternen (siehe hierzu auch Ziffer 2.5) gedrosselt über die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Dachflächen mit unbeschichteten Metallen sind unzulässig.

## **1.10 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**

Im Bereich WA ist je Baugrundstück pro angefangene 100 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.

## **1.11 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit Abs. 3 BauGB)**

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Das Gelände ist an die Höhenanlage von Nachbargrundstücken anzupassen. Es wird darauf hingewiesen, dass Stützmauern bis zu 1,5m Höhe zulässig sind (siehe Ziffer 2.4).

Insgesamt ist die Höhenlage des Geländes so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

Ergänzend gilt im Bereich MI und WA1:

Im Bereich MI und WA1 ist die Höhenlage des Geländes entlang der Gebäudeaußenwände so herzustellen, dass sie max. ±0,5m von der festgesetzten Bezugshöhe abweicht.

Ergänzend gilt im Bereich WA2:

Im Bereich WA2 ist die Höhenlage des Geländes bergseits entlang der Gebäudeaußenwände so herzustellen, dass sie max. ±0,5m von der festgesetzten Bezugshöhe abweicht.

Talseits ist die Höhenlage des Geländes entlang der Gebäudeaußenwände so herzustellen, dass sie zwischen 2m und 3m unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe liegt. Das bergseitige Gelände ist an das talseitige Gelände entlang der seitlichen Gebäudeaußenwände durch Abböschung anzugleichen. Es wird darauf hingewiesen, dass Stützmauern bis zu 1,5m Höhe zulässig sind (siehe Ziffer 2.4).

#### **1.12 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.3 BauGB)**

Höhenlage der Straße entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

#### **1.13 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

#### **1.14 Flächen für Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

LR1: Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Frickenhausen zur Einlegung, zum Betrieb und zur Unterhaltung eines unterirdischen Regenwasser- und Mischwasserkanales.

Die mit LR gekennzeichneten Flächen sind Gebäuden und Bäumen freizuhalten (§9 Abs.1 Nr. 10 BauGB).

LR2: Fläche für Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zur Einlegung, zum Betrieb und zur Unterhaltung unterirdischer Stromkabel.

#### **1.15 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände über 0,8m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.

## **2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

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

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig.

#### **2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Dachform und –Neigung entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Im Bereich MI ist für Gebäudeteile, die gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (z.B. Erschließungselemente), auch ein Flachdach zulässig.

Die Dachdeckung ist nur mit Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen zulässig. Darüber hinaus sind Dachbegrünungen, zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen und Wintergartenverglasungen zugelassen.

Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind darüber hinaus als begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Ausnahmsweise kann für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

#### **2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)**

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente als technische Aufbauten auf dem Dach sind zugelassen. Dachaufbauten als Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung größer 30° mit folgenden Maßgaben zugelassen:

2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf im Bereich MI 50%, im Bereich WA 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf im Bereich MI 2,50m, im Bereich WA 1,60 m nicht überschreiten. Bei Gaubenformen ohne Gesims (z.B. Rundbogengauben) darf die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Haupt-

dach bis zum Schnittpunkt der Gaubenaußenwand (Vorderansicht) mit der Gaubendachhaut gemessen, im Bereich MI 2,20m, im Bereich WA 1,60 m nicht überschreiten.

2.3.3 folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang: mind.1,30m
  
- zur Traufe: mind.0,60m (in den Dachschrägen gemessen),  
im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über  
die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen.
- zum First: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)
- zwischen einzelnen  
Dachaufbauten oder  
-einschnitten: mind.1,00m

2.3.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

2.3.5 Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaupe) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

**2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Innerhalb eines Abstandes von 3m entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Mauern nur als Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig. Darüber hinaus sind Mauern nur als Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,5m zulässig.

**2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)**

Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einer Drosseleinrichtung herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 2,5m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> Dachfläche betragen (siehe hierzu auch Hinweis Ziffer 3.3).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Überlauf der Zisterne mit 0,1 l/s je 100m<sup>2</sup> zu drosseln ist.

**2.6 Stellplatzverpflichtung (§37 Abs. 1 LBO, §74 Abs.2 Nr.2 LBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung wie folgt festgelegt.

- 2.6.1 Für Gebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser)  
je Wohneinheit 2,0 Stellplätze
  - 2.6.2 Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung  
(auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung)
    - 2.6.2.1 Je Wohnung mit weniger als 80 qm Wohnfläche 1,0 Stellplätze
    - 2.6.2.2 Je Wohnung mit mehr als 80 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist aufzurunden.  
(z.B. 2,5 Stellplätze = 3 Stellplätze).

**3 Hinweise**

3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung des Bebauungsplanes für sich betrachtet eingehalten werden muss. Dies kann bedeuten, dass bei Berücksichtigung anderer Festsetzungen oder anderer fachgesetzlicher Regelungen eine Festsetzung im Einzelfall nicht vollständig ausgenutzt werden kann.

3.2 Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

- 3.3** Es wird darauf hingewiesen, dass der Überlauf der in Ziffer 2.5 festgesetzten Zisternen mit ca. 0,1 l/s zu drosseln ist. Die Retentionszisternen können neben dem in Ziffer 2.5 festgesetzten Rückhaltevolumen ein Brauchwasservolumen enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden müssen. Die Richtlinien der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Darüber hinaus sind Verbindungen zwischen Trink- und Brauchwasser unzulässig bzw. ausschließlich gemäß DIN 1988 vorzunehmen.  
Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:
- Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Regenwassernutzung (Dachablauf-/Brauchwasser)
  - DVGW-Arbeitsblatt W 555
  - DVGW-Information „twin“, Nr.5 (10/1991)
- 3.4** Auf das Baugrundgutachten des Büro Vees und Partner Baugrundinstitut GmbH wird verwiesen. Es kann bei der Gemeinde Frickenhausen eingesehen werden.  
Aufgrund der früheren Bebauung kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch vereinzelt Altbauteile im Untergrund befinden, die einen Neubau erschweren.  
Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen.
- 3.5** Der Bereich des früheren Fabrikgeländes ist als Altstandort (Altlast B-Fall) kartiert. Es wird empfohlen im Zuge des Bodenabtrages den anstehenden Boden im Einzelfall auf eventuelle Verunreinigungen im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz von einem Gutachter überprüfen zu lassen. Es können erhöhte Entsorgungskosten für Teile des Bodenaushubs entstehen.  
Auf die Bodenuntersuchung des Büro GeoAER GmbH wird verwiesen. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Ein Altlastverdacht aus der gewerblichen Nutzung der Fläche ist nicht bestätigt bzw. ausgeräumt. Sollten sich dennoch Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach §3 Abs.1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu informieren.
- 3.6** Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, 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. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist unzulässig.
- 3.7** Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Die Bauvorlagen sollten mit Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen eingereicht werden.
- 3.8** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.
- 3.9** Die Dachdeckung und Verkleidung eines Dachaufbaues sollte mit dem Hauptdach in Werkstoff und Farbe übereinstimmen.
- 3.10** Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen auf den Baugrundstücken in ca. 0,5 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.
- 3.11** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen. Der Planbereich berührt die archäologischen Verdachtsflächen „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Tischardt“ und „abgegangene Kapelle“. Auf die Darstellung dieser Bereiche in der Begründung zum Bebauungsplan wird ver-

wiesen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass geplante Maßnahmen innerhalb dieser Bereiche mit der archäologischen Denkmalpflege frühzeitig abzustimmen sind. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß §20 DSchG Denkmalschutzbehörden oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

#### 4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- 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).

