

**LANDKREIS: ESSLINGEN**  
**GEMEINDE: BISSINGEN A.D. TECK**  
**GEMARKUNG: OCHSENWANG**

## ENTWURF

### Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Grundwiesen – 7. Änderung“

Aufstellung 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)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§5 BauNVO)

Ausnahmen nach §4 Abs.3 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 BauNVO i.V. mit §19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

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

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen STH (Satteldach) gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf, auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden.

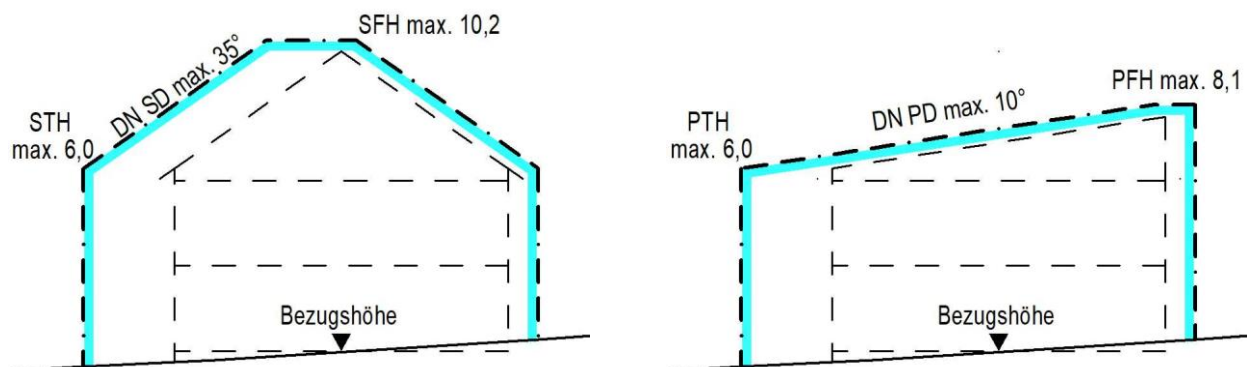
Die im Plan eingetragenen Traufhöhen PTH (Pulldach) gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden.

Die Traufhöhen STH / PTH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen SFH für Satteldach bzw. PFH für Pulldach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel (Satteldach), bzw. gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand an der Firstseite mit der Dachhaut (Pulldach) dürfen nicht überschritten werden.

###### 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 festgesetzten Gebäudehöhen.



Nachrichtliche Darstellung der Hüllkurven für Sattel- und Pulldach (aus Höhenbegrenzung, Baugrenzen und Dachneigung) mit beispielhafter Bebauung

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

entsprechend den Einschrieben im Plan

o = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig

**1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäude.  
Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind beim Satteldach rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe auch Ziffer 1.2.2).  
Pultdächer sind mit der Firstseite nach Norden hin auszurichten.

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

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

**1.6 Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §23 Abs.5 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen.  
Überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO), wenn ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1m mit Stützen oder geschlossenen Wandflächen eingehalten wird.  
Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauGB).

**1.7 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §14 BauNVO, §23 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO). Soweit es sich dabei um Gebäude handelt, kann je angefangene 450m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Gebäude mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt von 20m<sup>3</sup> zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 1m mit Stützen oder geschlossenen Wandflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

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

1.8.1 Befestigte Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Offene PKW-Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzenden Straßenflächen und Hofbereiche abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

1.8.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

**1.9 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

Je Baugrundstück ist pro angefangene 150 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.  
Für Pflanzungen von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

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

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

**1.11 Flächen für Fahr-, Geh- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

FR-GR-LR: Fläche für Fahr-, Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Baugrundstücks.

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

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

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstriche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade oder mit Holzverkleidung herzustellen.

len. Fassaden mit Rundhölzern und Rundhölzer, die über die Außenwand des Gebäudes auskragen, sind unzulässig.

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

Dachform und –Neigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Für Dachgauben und Querbauten sind auch Flachdächer oder Pultdächer zugelassen.

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

Pultdächer sind extensiv zu begrünen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind darüber hinaus mit extensiv begrüntem Flachdach oder extensiv begrüntem flach geneigtem Dach bis 5° zugelassen. Ausnahmsweise kann für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Bei Nebenanlagen nach §14 BauNVO können andere Dachformen und Materialien zugelassen werden.

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

Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente als technische Aufbauten sind zugelassen. Auf Pultdächern sind diese aufgeständert zu erstellen, so dass die Funktion der Dachbegrünung unter diesen Anlagen dauerhaft gewährleistet ist.

Dachaufbauten als Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit folgenden Maßgaben zugelassen:

- 2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 50% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Einzelbreite von Gauben darf max. 5,00m betragen.
- 2.3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,60 m nicht überschreiten. Bei Gaubenformen ohne Gesims (z.B. Rundbogengauben) darf die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis zum Schnittpunkt der Gaubenaußenwand (Vorderansicht) mit der Gaubendachhaut gemessen, 1,60 m nicht überschreiten.
- 2.3.3 folgende Abstände sind einzuhalten:
- zum Ortgang: mind.2,00m
  - zur Traufe: mind.0,80m (in den Dachschrägen gemessen),  
im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen.
  - zum First: mind. 0,80m (in den Dachschrägen gemessen)
  - zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten: mind.1,20m
- 2.3.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.
- Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaube) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

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

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen unter folgenden Maßgaben zulässig:

- Lebende Einfriedigungen wie freiwachsende Hecken und Schnitthecken mit einer Höhe von max. 2,5m
- Optisch durchlässige Zäune (durchlässige Fläche muss größer als die nichtdurchlässige Fläche sein) bis 1,5m Höhe.
- Freistehende Mauern sind unzulässig.
- Zulässig sind Fußmauern bis 0,5m Höhe und Sichtschutzelemente als Mauern oder undurchlässige Zäune mit max. 2m Höhe und insgesamt max. 3m Breite je 10m Grundstückslänge entlang öffentlicher Flächen. Die Gesamthöhe einer Einfriedung inkl. Fußmauer darf 2m nicht überschreiten.

- Mauern als Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,5m.

### **2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§74 Abs.3 Nr.1 LBO)**

Aufschüttungen sind bis zu 0,8m, Abgrabungen bis zu 0,3m gemessen ab bestehendem Gelände zulässig.

### **2.6 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 3,0m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen. Das auf begrünten Dachflächen entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen der Rückhaltezisterne angerechnet werden.

## **3 Hinweise**

- 3.1** Auf die Relevanzprüfung und faunistische Untersuchungen zum Artenschutz des Büro Stadt-LandFluss vom 27.04.2021 wird hingewiesen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbots-tatbestände sind Gebäudeabbrüche und Gehölzrodungen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28/29.02.) vorzunehmen.  
Um das Angebot an Nistplätzen und Fledermausquartieren generell zu erhöhen, wird empfohlen, an den Neubau Fledermausquartiere (auch z.B. als Fassadenbausteine integriert in den Bau) sowie Nistkästen für ubiquitäre Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling und Hausrotschwanz (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) anzubringen.
- 3.2** Das Plangebiet liegt in Zone Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Schinderwaldquelle, Teufelsbrunnen – Hepsisau“. Auf die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 05.06.1997 wird hingewiesen.  
Sollte im Zuge objektbezogener Baugrundgutachten festgestellt werden, dass eine geringere Bodenschicht als 1m zum Grundwasserleiter vorliegt, so sind Offene Stellplätze, Zufahrten und Stauräume dicht zu befestigen, mit Einläufen zu versehen und gegenüber Grünflächen bzw. unbefestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.  
Versickerungsanlagen, die Regenwasser direkt in den verkarsteten Weißjura einleiten sind unzulässig.
- 3.3** Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen.
- 3.4** Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:  
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen  
- Materialangaben zu den befestigten Flächen  
- Einfriedigungen  
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- 3.5** Die in 2.6 festgesetzten Retentionszisternen können ein zusätzliches Volumen zur Brauchwasser-nutzung enthalten. Dabei sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden. Eine Verbindung zwischen Trink- und Brauchwasserinstallation ist verboten. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (z.B. DIN 1988) sind zu beachten.  
Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:  
- Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Regenwassernutzung (Dachablauf-/Brauchwasser)  
- DVGW-Arbeitsblatt W 555
- 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. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.

- 3.7** 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
- 3.8** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.
- 3.9** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.10** Auf die Satzung der Gemeinde Bissingen über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird hingewiesen. Die Stellplatzverpflichtung gilt auch für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und ist wie folgt geregelt:
- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. Für Gebäude mit einer Wohnung (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienreihenhäuser je Hauseinheit) | 2,0 Stellplätze |
| 2. Gebäude mit mehr als einer Wohnung (also auch beim Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)              |                 |
| a) je Wohnung mit 80 m <sup>2</sup> und mehr   | 1,5 Stellplätze |
| b) je Wohnung mit weniger als 80 m <sup>2</sup>  | 1,0 Stellplätze |
- Sofern sich bei dieser Berechnungsmethode Bruchzahlen ergeben, ist aufzurunden (z.B. 5,5 Stellplätze = 6 Stellplätze).

#### **4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundwiesen“, rechtskräftig seit 16.06.1971 und dessen Änderungen außer Kraft.

#### **5 Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).
- 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 Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**LANDKREIS: ESSLINGEN**  
**GEMEINDE: BISSINGEN A.D. TECK**  
**GEMARKUNG: OCHSENWANG**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Grundwiesen – 7. Änderung“**

PLANVERFASSER:

**Ingenieurbüro MELBER&METZGER**  
**(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)**  
**Vermessung – Planung – Geoinformation**  
**Schlesierstraße 84 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022/50338-0**

Die Planunterlage entspricht 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, 12.07.2021

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projekt: 2021138

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB am

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB  
und Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB am

Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB vom bis

Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB am

**Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB am**

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Grundwiesen – 7. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom ..... - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Bissingen a.d. Teck vom ..... .

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom ..... .

Bissingen a.d. Teck,

Marcel Musolf -Bürgermeister-