



GEMEINDE
KUCHEN

BEBAUUNGSPLAN

„TINYHOUSES FREIHEITSTRASSE“

SCHRIFTLICHER TEIL

- A) Bebauungsplan**
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Entwurf vom 02.06.2025

A) Satzung über den Bebauungsplan " Tinyhouses Freiheitstraße "

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung den Bebauungsplan „Tinyhouses Freiheitstraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom, gefertigt von der Gemeindeverwaltung Kuchen, maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen)
Hinweise zum Bebauungsplan

in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom

Dem Bebauungsplan beigelegt ist die Begründung

in der Fassung vom

jeweils gefertigt von der Gemeindeverwaltung Kuchen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Tinyhouses Freiheitstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kuchen, den

Bernd Rößner
Bürgermeister

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Tinyhouses Freiheitstraße“ (nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

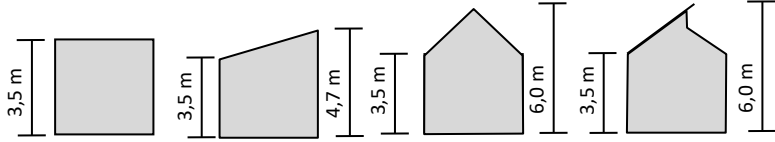
(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb Zulässig sind: (1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.
---	--

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

max. 65 qm	Maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb Grundflächen der Hauptgebäude in Summe je Baugrundstück
max. 60 qm	Grundflächen der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten in Summe je Baugrundstück
max. TH = --m	Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb Die maximale Traufhöhe (max. TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut (ausgenommen Flachdach, siehe hier max. Gebäudehöhe). Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist auf die tieferliegende Dachfläche zu beziehen.
max. GH = --m	Die maximale Gebäudehöhe (max. GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten. 1. Flachdach: max. 3,5 m 2. Pultdach (ohne Versatz): max. 4,7 m 3. andere Dachformen wie beispielsweise versetzte Pultdächer: max. 6,0 m

	Flachdach Pulldach z. B. Satteldach, Walmdach Pulldächer gegeneinander versetzt  Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb) in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN). Die Bezugshöhe dient ausschließlich der Festlegung des unteren Bezugspunktes zur Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt und muss nicht gleich der Bezugshöhe (BH) gewählt werden.
--	---

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

O	offene Bauweise Siehe Planeinschrieb Es gilt die offene Bauweise
----------	---

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	Baugrenzen Siehe Planeinschrieb Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
---	--

5. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

	Nebenanlagen Je Baugrundstück ist eine Nebenanlage als Gebäude mit maximal 25 m³ Bruttorauminhalt zulässig.
--	---

6. höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) 6 BauGB)

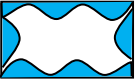
max. 1 WE	höchstzulässige Zahl der Wohnungen Die Zahl der Wohneinheiten ist pro Gebäude begrenzt. Siehe Planeinschrieb.
----------------------	---

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

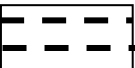
privat	private Verkehrsfläche Siehe Plandarstellung
---------------	--

8. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 (1) 16c) BauGB)

	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist dieses Gebiet als Überflutungsfläche für ein HQ100 ausgewiesen. Die Wasserspiegellage liegt laut Hochwassergefahrenkarte bei 402,2 m ü. NHN bei einer Überflutungstiefe von 0,1 m – 0,3 m. Im Plangebiet ist durch geeignete Maßnahmen zum Objektschutz sicherzustellen dass kein Wasser in die Gebäude dringt. Die Gebäudeöffnungen sind oberhalb der Wasserspiegellage anzubringen (z.B. Eingang, Fenster- und Lichtschachtöffnungen). Das Überschwemmungsgebiet ist im Plan gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich dargestellt. Siehe III.5. Hinweise.
--	--

9. Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

	Leitungsrecht Siehe Plandarstellung Das im Lageplan eingetragene Leitungsrecht wird festgesetzt für alle Versorgungs-, Entsorgungs-, Telekommunikationsleitungen, zugunsten der Anlieger sowie aller Ver- und Entsorgungsträger
---	--

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tinyhouses Freiheitstraße“

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Aufgrund des § 74 Abs. 1 und Abs. 7 LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tinyhouses Freiheitstraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Tinyhouses Freiheitstraße“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tinyhouses Freiheitstraße“ besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
Textteil (Örtliche Bauvorschriften)

in der Fassung vom
in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tinyhouses Freiheitstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 74 Abs. 6 u. 7 LBO u. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche örtliche Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kuchen, den

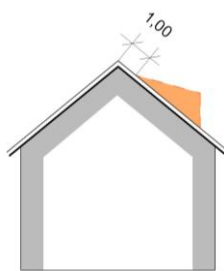
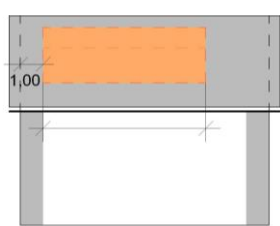
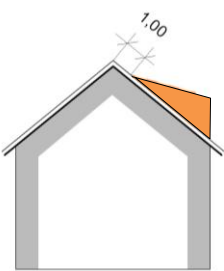
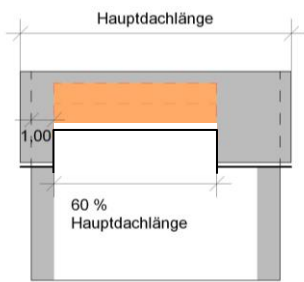
Bernd Rößner
Bürgermeister

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Tinyhouses Freiheitstraße“ (nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	Dachdeckung, Dachneigung Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von weniger als 8°, ist das Dach vollflächig extensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Solar- und Photovoltaikanlagen müssen die Dachneigung der dazugehörigen Dachfläche aufweisen. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 5°) sind Aufständereien für Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Im Bereich der Anlagen kann auf die Begrünung verzichtet werden.
	Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Querbauten Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden. Die Abdeckung ist wie im Hauptdach auszuführen. Doppelhäuser und Hausgruppen zählen als ein Gebäude. Der Abstand von Gauben, Zwerchgiebeln und Querbauten zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).   Schleppdachgauben und Querbauten müssen eine Minstdachneigung von 10° aufweisen. Zwerchgiebel und Querbauten sind bis zu einer Breite von 60% der Gebäudelänge zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen zählen als ein Gebäude.  

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege genutzt werden. Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken (oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster).
--	---

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	3.1. Höhen entlang öffentlicher Flächen Entlang öffentlicher Flächen (wie Verkehrsflächen, Grünflächen etc.) sind tote Einfriedungen (wie Zäune, Mauern etc.) bis maximal 1,50 m und lebende Einfriedungen (wie Hecken etc.) bis maximal 1,80 m Höhe zulässig. Die Höhe der Einfriedung wird gemessen von Oberkante Gelände bis zur höchsten Stelle der Einfriedung. Fundamentsockel sind somit auf die Höhe anzurechnen. Stützmauern werden auf die Höhe der Einfriedung nicht angerechnet.
	3.2. Höhen entlang privater Flächen Entlang Grenzen zwischen privaten Grundstücken werden in dieser Satzung keine Regelungen getroffen.
	3.3. Material Stacheldraht, stromführende Zäune oder ähnliche Materialien und Ausführungen, welche Verletzungsgefahren für Mensch und Tier darstellen, sind für die Erstellung von Einfriedungen nicht zulässig.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik-reste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Regelung zum Schutz des Bodens

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

4. Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.

Es wird empfohlen Niederschlagswasser von Dachflächen – so weit möglich – auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und Wassergesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

5. Überschwemmungsgebiet

siehe Planeinschrieb

Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist dieses Gebiet als Überflutungsfläche für ein HQ100 ausgewiesen. Dieses ist im Plan gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich dargestellt.

Auf die Beschränkungen in Überschwemmungsgebieten nach § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden siehe I.8. Planungsrechtliche Festsetzungen.

Es wird außerdem empfohlen die Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden für ein HQextrem zu bemessen. Hier liegt die Wasserspiegellage laut Hochwassergefahrenkarte bei 402,3 m ü. NHN bei einer Überflutungstiefe von 0,1 m – 0,4 m.

6. Naturschutzfachliche Hinweise

6.1. Artenschutz

Bzgl. Gehölzrodungen ist § 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Sofern Einzelbäume zwischen dem 1. März und dem 30. September gerodet werden sollen oder geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung eines zulässigen Bauvorhabens in dieser Zeit entfernt werden soll, sind zur Sicherstellung des Artenschutzes die Bäume oder der geringfügige Gehölzbewuchs vor Rodung auf Besatz mit Vogelnestern und Fledermaus-Einzeltieren hin zu überprüfen. Dies liegt in der Verantwortung Desjenigen, welcher die Bäume fällt bzw. fällen lässt. Bei Besatz ist die Rodung zu verschieben bis sichergestellt ist, dass keine Tiere zu Schaden kommen. Im Zweifel ist mit der unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

6.2. Großflächige Glasflächen

Großflächige Glasflächen sind mit hochwirksamen Markierungen gegen Vogelschlag auszurüsten. Geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Glasfronten sind z.B.:

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

6.3. Außenbeleuchtung

Eine naturverträgliche Außenbeleuchtung wird angeregt. Dies kann Störungen von Brutvögeln während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen. Die Beleuchtung sollte folgendermaßen ausgeführt werden:

- Beleuchtung unter Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen nur im betriebsbedingten notwendigen Umfang
- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin), Vermeidung horizontaler Abstrahlungen
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion
- Verwendung von staubdichten bzw. geschlossenen Leuchten um ein Eindringen von Insekten zu verhindern
- Verwendung von Natriumdampflampen und LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

6.4. Gartenanlagen

Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

7. Dachbegrünung

Es wird empfohlen auch die Dächer der Hauptgebäude mit extensiver Dachbegrünung zu versehen soweit diese mit flachen oder flach geneigten Dächern bis 10° ausgeführt werden.

8. Klimaschutz

Es wird auf die Vorschriften des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) und die damit verbundenen Pflichten zur Installation von Photovoltaik-Anlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) hingewiesen

9. Elektromobilität

Es wird auf das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) hingewiesen

10. Einfriedungen (zu Örtl. Bauvorschriften Nr. 3)

Zwischen privaten Grundstücken richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach den privatrechtlichen Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz– NRG), soweit keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten sind.