

# GEMEINDE KUCHEN

## BEBAUUNGSPLAN „SEETALBACH 2. ÄNDERUNG“

---

### TEXTTEIL UND SATZUNGEN

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

### Satzung vom 06.12.2021

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: vom bis

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom..... bis .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Kuchen, den ..... .....

Bernd Rößner  
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: TT.MM.JJJJ

---

## A) **Satzung über den Bebauungsplan "Seetalbach 2. Änderung"**

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom ..... maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	.....2021
schriftlicher Teil	in der Fassung vom	.....2021
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	.....2021

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom.....2021 beigefügt.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Seetalbach 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (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

(nach § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

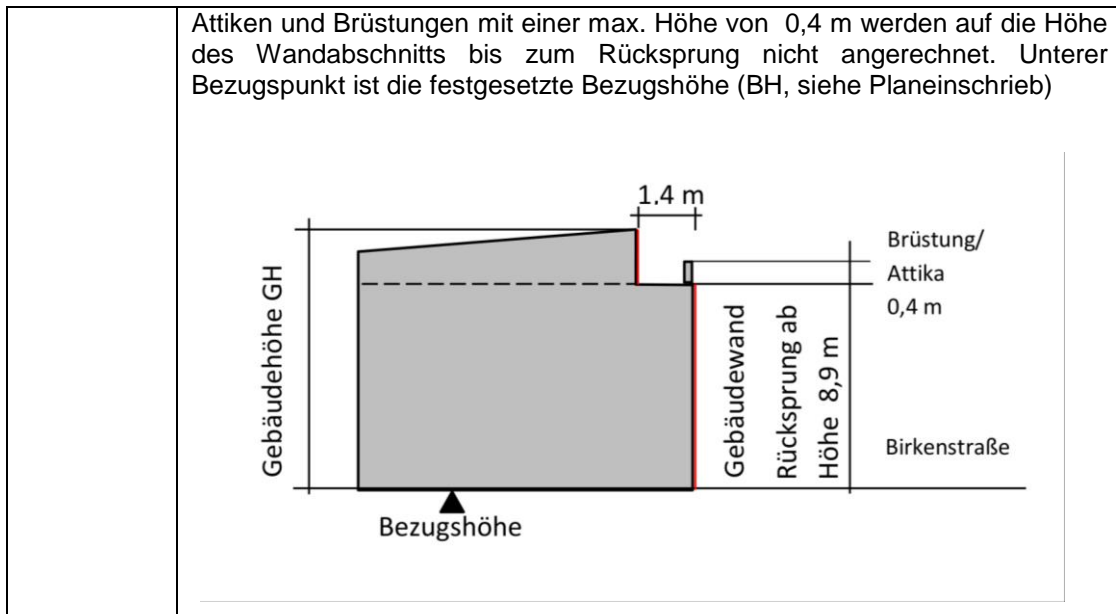
(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	--

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

z. B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
THmax = -,--m	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximale Traufhöhe (THmax.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe (FHmax.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) ist gleich Dachhautoberkante (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten).</p> <p>Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb)</p> <p>Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normalhöhennull (NHN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>THmax. SD/WD = 8,9 m FHmax. SD/WD = 10,8 m</p> <p>GHmax. PD/FD = 10,8 m siehe Schemazeichnung!</p> <p>Zur Gliederung des Baukörpers muss bei Pult- und Flachdachgebäuden die Wand der der Straßenseite zugewandten Gebäudefront ab einer Höhe von 8,9 m um mindestens 1,4 m zurückspringen (siehe Schemazeichnung).</p>



**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>O</b>	<p><b>offene Bauweise</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise</p>
----------	---

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

	<p><b>Baugrenzen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
--	--

**5. Nebenanlagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

<b>Nebenanlagen</b>	<p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Brutto-Rauminhalt von maximal 30 m<sup>3</sup> je Grundstück zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p>
---------------------	---

**6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

	<p><b>Stellplätze und Garagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Garagen (einschl. Tiefgaragen und überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Oberirdische Garagen (einschl. überdachte Stellplätze) haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dies gilt auch dann wenn die Einfahrt parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	---

**7. Wohneinheiten**

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p><b>Maximale Zahl der Wohneinheiten</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Zahl der Wohneinheiten ist pro Gebäude auf zwei begrenzt. Bei Doppelhaushälften bezieht sich diese auf beide Gebäude zusammen.</p>
--	--

# Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seetalbach 2. Änderung“

## Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am .....2021 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seetalbach 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Seetalbach 2. Änderung“ deckungsgleich.

## § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seetalbach 2. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500  
schriftlicher Teil

in der Fassung vom .....2021  
in der Fassung vom.....2021

Den Örtlichen Bauvorschriften ist eine Begründung in der Fassung vom.....2021 beigefügt.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seetalbach 2. Änderung“ zuwiderhandelt.

## § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seetalbach 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Kuchen, den .....

---

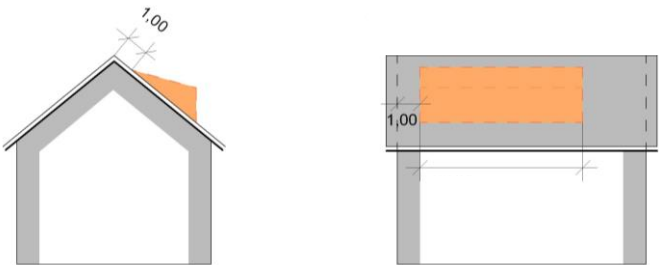
Bernd Rößner  
Bürgermeister

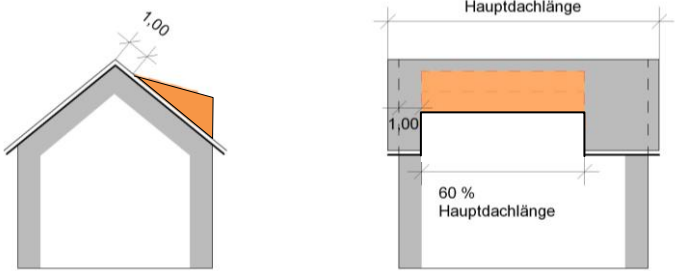
## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Seetalbach 2. Änderung“ (nach § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform</b></p> <p>Als Dachform sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach</p>
	<p><b>Dachneigung und -deckung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und graue Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Intensiv oder extensiv begrünte Dächer sind zulässig.</p> <p>Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in der gleichen Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.</p> <p>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.</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nicht zulässig.</p> <p>Solar- und Photovoltaikanlagen müssen die Dachneigung der dazugehörigen Dachfläche aufweisen.</p>
	<p><b>Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Querbauten</b></p> <p>Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden. Die Abdeckung ist wie im Hauptdach auszuführen. Doppelhäuser und Hausgruppen zählen als ein Gebäude.</p> <p>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).</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Schleppdachgauben und Querbauten müssen eine Mindestdachneigung von 10° aufweisen. Zwerchgiebel und Querbauten sind bis zu einer Breite von 60% der Gebäudelänge zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen zählen als ein Gebäude.</p>

	
	<p><b>Außenwandflächen</b></p> <p>Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Reihenhäuser (Teile einer Hausgruppe) sind im selben Material und in derselben Farbe (bezogen auf Farbton, Helligkeit, Sättigung) auszuführen.</p>

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

## 3. Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.</p>
--	---

## 4. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.</p>
--	---

## 5. Stellplätze und Garagen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Dezimalzahlen wird aufgerundet.</p>
--	--



### III. HINWEISE

#### zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. 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 abzuschleppen. 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. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers, Anlagen der Energieversorgung  
Randeinfassungen durch Rabatten und Bordsteine und der erforderliche Fundamentbeton, sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sind auf den Baugrundstücken in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

5. Grundstücksentwässerung  
Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.
  
6. Naturschutzfachliche Hinweise
  - 6.1. Es wird angeregt, dass auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert gelegt wird. Dies kann Störungen von Brutvögeln während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen.
  
  - 6.2. Es wird angeregt, großflächige Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen und ohne Außenreflexion (sog. Vogelschutzglas) zu versehen.
  
  - 6.3. Es wird ebenfalls angeregt, bei Sanierungen und Neubauten durch Fassadenbausteine oder Nistkästen neue Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.
  
  - 6.4. 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.