

# GEMEINDE KUCHEN

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WASSERSTALL – ÄNDERUNG GESUNDHEITZENTRUM“

---

### Schriftlicher Teil

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### Entwurf vom 03.02.2025

---

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung<br>öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt  | vom<br>am        |
| 2. Billigung des Entwurfes, Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss<br>Veröffentlichung und Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)<br>vom<br>öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt         | vom<br>bis<br>am |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)<br>vom   | bis              |
| 4. Beschluss zur erneuten Veröffentlichung und öffentlichen Auslegung<br>erneute Veröffentlichung und Auslegung des Entwurfes (§ 4a Abs. 3 BauGB)<br>vom<br>öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt | vom<br>bis<br>am |
| 5. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)<br>vom  | bis              |
| 6. Satzungsbeschluss   | vom              |

Ausgefertigt:

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

Kuchen, den.2024

.....  
Bernd Rößner  
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Datum:

## A) Satzung über den Bebauungsplan „Wasserstall - Änderung Gesundheitszentrum“

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **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 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

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

### **§ 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  
schriftlicher Teil  
Hinweise zum Bebauungsplan

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

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom beigelegt.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Wasserstall - Änderung Gesundheitszentrum“ 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>MU</b>	<p><b>Urbanes Gebiet</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p><b>zulässige und ausgeschlossene Nutzungen</b></p> <p>Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>3. Einzelhandelsbetriebe mit folgender Beschränkung der Verkaufsfläche: zulässig ist eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,4706 im Urbanen Gebiet (Fläche MU: 1.700 qm),</li> <li>4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>5. sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht als Ausnahme. Dies sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vergnügungsstätten,</li> <li>2. Tankstellen.</li> </ol>
<b>Verkaufsflächenzahl</b>	<p>Die Verkaufsflächenzahl gibt das Verhältnis von maximal zulässiger Verkaufsfläche zur Grundstücksgröße innerhalb des Urbanen Gebiets an. Dabei legt die Zahl die maximal zulässige Verkaufsfläche in qm je qm Grundstücksgröße fest. (Beispiel: Verkaufsflächenzahl von 0,4706 bei einer Grundstücksgröße von 1.700 qm ergibt eine zulässige Verkaufsfläche auf dem Grundstück von max. 800 qm).</p>

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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


0,8	<p><b>2.1. Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
	<p><b>2.2. Höhe der baulichen Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhe der Gebäudeaußenwände (gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe als unterer Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bei Gebäuden 16,0 m nicht überschreiten.</p>

**3. Bauweise**

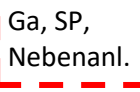
(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>O</b>	<p><b>offene Bauweise</b> Siehe Planeinschrieb</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. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

 Ga, SP, Nebenanl.	<p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Nebenanlagen haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</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>
---	--

**6. Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 (3) BauGB)

<b>BH =</b>	<p><b>Höhenlage der baulichen Anlagen</b> siehe Einschriebe im Lageplan</p> <p>Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normalhöhennull (NHN).</p> <p>Hinweis: Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Eine EFH ist nicht festgesetzt.</p>
-------------	---

**7. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<b>Sichtfelder</b>
---	--------------------

	Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Geländeerhöhungen (z.B. durch Aufschüttung) und Nutzungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m, gemessen ab Oberkante des unveränderten Geländes, freizuhalten.
--	---

**8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p><b>Außenbeleuchtung</b></p> <p>Für die Außenbeleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Lampen und Lampenschirme zu verwenden. Als Leuchtmittel sind Natriumdampf- oder LED-Lampen bis max. 3000 Kelvin zulässig. Die Außenbeleuchtungen sind mit geschlossenen Leuchten so zu herzustellen, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Dies gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen.</p>
--	---

**9. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)** (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Straßenverkehrslärm</b></p> <p>Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Im Schallschutznachweis ist für alle schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume, vgl. DIN 4109) nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen Gesamtschalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion mindestens erreicht werden. In den Schlafräumen welche nicht zur Südseite (Hang) hin gelegen sind sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.</p>
--	--

# Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wasserstall - Änderung Gesundheitszentrum“

## **Rechtsgrundlagen:**

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

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 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wasserstall - Änderung Gesundheitszentrum“ als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

## **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wasserstall - Änderung Gesundheitszentrum“ besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500  
schriftlicher Teil

in der Fassung vom 04.12.2023  
in der Fassung vom 04.12.2023

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

## **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

## **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wasserstall - Änderung Gesundheitszentrum“ 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 „Wasserstall - Änderung Gesundheitszentrum“ (nach § 74 LBO)

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>1.1. Dachform und Dachneigung</b></p> <p>Als Dachform sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach</p>
	<p><b>1.2. Dachdeckung</b></p> <p>Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.</p> <p>Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.</p> <p>Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 8° sind vollflächig extensiv zu begrünen, Ausgenommen sind Dachbereiche die als Terrasse genutzt werden oder auf Grund technischer Aufbauten oder Solar- bzw. Photovoltaikanlagen für eine Dachbegrünung nicht geeignet sind.</p>
	<p><b>1.3. Außenwandflächen</b></p> <p>Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende und grellfarbige Materialien unzulässig.</p> <p>Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.</p>

**2. Werbeanlagen**

(§ 74 LBO (1) Nr.2 LBO)

	<p><b>Werbeanlagen</b></p> <p>Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten, ausgenommen Fahnenmasten. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.</p> <p>Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche.</p>
--	---

**3. Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen**

(§ 74 (1) Nr.3 LBO)

	<p><b>Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen</b></p> <p>Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Decken) zu errichten. Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.</p> <p>Die nicht überbauten und nicht überdeckten Anteile der überbaubaren</p>
--	---

	Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
--	--

#### 4. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><b>4.1. Höhen entlang öffentlicher Flächen</b></p> <p>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 nicht auf die Höhe der Einfriedung angerechnet.</p>
	<p><b>4.2. Höhen entlang privater Flächen</b></p> <p>Entlang Grenzen zwischen privaten Grundstücken werden in dieser Satzung keine Regelungen getroffen.</p>
	<p><b>4.3. Material</b></p> <p>Stacheldraht, stromführende Zäune oder ähnliche Materialien und Ausführungen, welche Verletzungsgefahren für Mensch und Tier darstellen, sind für die Erstellung von Einfriedungen nicht zulässig.</p>



### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

#### 1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie Göppingen (Dr. Reinhard Rademacher, 07161-50318-0 / 50318-17; r.rademacher@lkgp.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege, Dr. Aline Kottmann, aline.kottmann@rps.bwl.de) zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

#### 2. Grund- und Schichtwasser

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.

#### 5. Hochwasserrisiko

Im Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Für Starkregenereignisse liegen der Gemeinde keine Daten (z.B. in Form von Starkregenkarten) vor. Grundsätzlich ist jedoch mit Hangwasser im Starkregenfall zu rechnen, weshalb

hochwasserangepasstes Bauen (z.B. durch Anbringung von Gebäudeöffnungen oberhalb des Geländeneiveaus) empfohlen wird.

## 6. Naturschutzfachliche Hinweise

6.1. 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

6.2. Die Bestimmungen des § 21 Abs. 2 und 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg zur Außenbeleuchtung sind zwingend zu beachten.

6.3. 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. Hinweise zu Einfriedungen

7.1. Vorschriften zu Einfriedungen nach anderen Rechtsgrundlagen wie dem Denkmalschutzrecht, Naturschutz- und Artenschutzrecht, Wasserrecht oder Straßenrecht bleiben unberührt. Bei Vorhaben auf Grundstücken die dem Denkmalschutz unterliegen sind die Denkmalschutzbehörden zu beteiligen.

7.2. 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.