

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: AICHWALD
GEMARKUNG: AICHELBERG

VORENTWURF

**Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Schnaiter Straße Ost“**

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

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

WA= allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Nutzungen nach §4 Abs.2 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 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2, i.V. mit §20 BauNVO)

Höchstmaß entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

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

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

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

Traufhöhe TH:

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Traufhöhe TH gilt als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 1/2 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten von Zwerchgiebeln bzw. Winkelbauten, siehe Ziffer 1.4) nicht überschritten werden. Die Traufhöhe TH wird zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Firsthöhe FH:

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Firsthöhe FH für Satteldach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, darf nicht überschritten werden.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe in Meter über NN für die festgesetzte- Gebäudehöhe. Die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf von der festgesetzten Bezugshöhe um max. +/- 30 cm abweichen.

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

entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

o = offene Bauweise.

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

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.3).

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberirdisch und können durch unterirdische Bauteile überschritten werden (§9 Abs. 3 BauGB).

1.6 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§23 Abs. 5 BauNVO). Soweit es sich dabei um Gebäude handelt, kann je Baugrundstück ein Gebäude mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt von 20m³ zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

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

1.7.1 Garagen, überdachte und offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

1.7.2 Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit GA besonders gekennzeichneten Fläche nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

1.8 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene private Grünfläche ist als Streuobstwiese anzulegen und zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB). Ausgenommen hiervon sind Zäune zur Einfriedung.

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 PKW-Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten, Hofflächen und Wege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzende Straßenflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

1.9.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen:

Unbebaute und unbefestigte Flächen des Baugrundstückes sind als Grünflächen anzulegen.

1.9.3 Außenbeleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind UV-freie, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. warmweiße LED-Beleuchtung) zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist durch geschlossene Leuchten so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird.

1.9.4 Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen:

Verglasungen von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Ein Kollisionsschutz für Vögel bei Glasflächen ist bei allen Verglasungen mit einer Möglichkeit der Durchsicht für Vögel oder der Spiegelung von Lebensräumen vorzusehen.

Bauliche Anlagen sind durch engstrebige Licht-, Lüftungs- und Entwässerungsschächte sowie Ausstiegshilfen so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

1.10.1 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Einzelbäume:

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis maximal 5m abgewichen werden.

Begrünung der privaten Baugrundstücksfläche

Mindestens 5% der Baugrundstücksfläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

1.10.2 Fläche für Pflanzbindung pfb (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die bestehende Bepflanzung innerhalb der im zeichnerischen Teil mit pfb gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

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

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

1.12 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den privaten Grundstücken unzulässig.

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. Ausgenommen hiervon sind Glasfassaden sowie Materialien zur Nutzung von Sonnenenergie. Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade oder mit Holzverkleidung herzustellen.

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

Dachform:

Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Für Nebengebäude sind abweichende Dachformen zugelassen.

Dachneigung:

Dachneigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Für Nebengebäude sind abweichende Dachneigungen zugelassen.

Dachdeckung:

Die Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen, sowie mit Dachbegrünung zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule und sonstige zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen sind zugelassen. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.

Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind, soweit nicht gestalterisch in das Hauptdach integriert, nur als begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

Für Nebengebäude sind abweichende Dachdeckungen zugelassen.

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

Technische Aufbauten in Form Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodulen auf Satteldächern dürfen nicht freistehend auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Dachneigung angepasst werden. Dies gilt nicht für Garagendächer und Dächer von Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach.

Dachaufbauten als Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur auf Satteldächern mit folgenden Maßgaben zulässig:

- 2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,80 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, 1,80 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.
mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)
 - zum First:
 - 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 Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

2.4 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen, wechselnder oder pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

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

Entlang öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Lebende Einfriedigungen (freiwachsende oder Schnitthecken) sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,50 m und Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zugelassen.

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 geeignete Rückhalteinrichtung (z.B. Retentionszisterne) mit einer Drossleinrichtung mit 0,1 l/s je 100m² angeschlossener Fläche herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Rückhalteinrichtung muss mindestens 3,0m³ je 100m² angeschlossener Fläche betragen. Das auf begrünten Dachflächen (z.B. Garagendächer) entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen der Anlage angerechnet werden.

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 Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Planungsgruppe Ökologie und Information verwiesen (wird nachgereicht). Insbesondere dürfen Rodungsarbeiten nach §39 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

- 3.3** 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
- 3.4** Für das Einzelbauvorhaben wird eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 3.5** Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit Lärm und Gerüchen infolge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu rechnen ist. Diese sind von den künftigen Bewohnern zu dulden.
- 3.6** Für die in Ziffer 2.6 festgesetzten Anlagen zur Regenwasserrückhaltung wird die Erstellung von weiterem Volumen zum Sammeln von Regenwasser für die Brauchwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung empfohlen. Bei einer Brauchwassernutzung im Gebäude 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 sind zu beachten.
- 3.7** Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde – zu benachrichtigen. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt 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. Bauteile, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellt.
- 3.8** Auf die Pflicht zur Einhaltung der Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) wird hingewiesen.
- 3.9** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.
- 3.10** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen, die ohnehin bebaut werden beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb soweit möglich freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- 3.11** 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 anzu-

streben. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen.

- 3.12** Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 3.13** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalschutzbehörde oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).
- 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 Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (BGBl. 2022 - S. 1,4).

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: AICHWALD
GEMARKUNG: AICHELBERG

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Schnaiter Straße Ost“

PLANVERFASSEN:

Ingenieurbüro Melber & Metzger
(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)
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, 30.11.2022

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projektnr. 2022054

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB		am
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.1 BauGB	vom	bis
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 „Schnaiter Straße Ost“ 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 Aichwald vom

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom.

Aichwald,

Andreas Jarolim -Bürgermeister-