

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: AICHWALD
GEMARKUNG: AICHSCHIESS, (Flur 1, Krummhardt)

ENTWURF

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lindenstraße – 2. Änderung“

Anmerkung: Zeichnerischer Teil mit Zeichenerklärung und Textteil werden 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)

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

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 BauNVO i.V. mit §20 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

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

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen TH gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Die im Plan eingetragenen Firsthöhen FH, gemessen zwischen festgesetzter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen sind die unteren Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

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

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

o = offene Bauweise, es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO, §23 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit GA besonders gekennzeichneten Flächen im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

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 Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Bei Satteldachgebäuden ist die Firstrichtung entsprechend der im zeichnerischen Teil eingetragenen Stellung baulicher Anlagen auszurichten.

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

1.7.1 Wasserdurchlässigkeit von Belagsflächen

Offene Stellplätze, deren Zufahrten, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzenden Straßenflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

1.7.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

1.7.3 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit 0-5° sind extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Die Kombination begrünter Dächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermische Anlagen bzw. Photovoltaikanlagen) ist bei Beibehaltung der Dachbegrünung zulässig.

1.7.4 Maßnahmen zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Tiere

Die Außenbeleuchtung ist mit UV-freien, insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln (z.B. warmweiße LED-Beleuchtung) und mit geschlossenen Leuchten so zu herzustellen, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird.

1.7.5 Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen

Verglasungen von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Das gilt auch für Wintergartenverglasungen. Bauliche Anlagen sind durch engstrebige Licht- Lüftungs- und Entwässerungsschächte sowie Ausstiegshilfen so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Zäune sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15cm zu erstellen.

1.8 Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Je angefangene 100m² mit Hauptgebäuden überbauter Fläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der in Ziffer 1.9 festgesetzte zu erhaltende Baum ist hierauf anzurechnen.

1.9 Pflanzbindung, zu erhaltender Baum (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermische Anlagen bzw. Photovoltaikanlagen) sind hiervon ausgenommen.

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

Dachform und Dachneigung entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 5° Dachneigung zulässig.

2.3 Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Satteldächer sind mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen einzudecken.
Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind nur als begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Die Kombination begrünter Dächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermische Anlagen bzw. Photovoltaikanlagen) ist bei Beibehaltung der Dachbegrünung zulässig.

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

Auf Satteldächern sind Solaranlagen zulässig, wenn sie im Rahmen der notwendigen Konstruktionshöhe der Dachneigung angepasst werden.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf Satteldächern mit folgenden Maßgaben zulässig:

2.4.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.4.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante der Dachhaut des Dachaufbaus gemessen, darf 1,80 m nicht überschreiten.

2.4.3 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.
-zum First: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)

-zwischen einzelnen Dachaufbauten oder

-einschnitten: mind. 1,00m

2.4.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

2.5 Einfriedigungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen in Form lebende Einfriedigungen (Schnitthecken) und Naturholzzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zugelassen.

3 Hinweise

- 3.1** 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
- 3.2** Für jedes Bauvorhaben wird eine Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 3.3** Die Erstellung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung (z.B. Retentionszisternen) mit einer Rückhaltung (30 l je m² angeschlossener versiegelter Fläche) und gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal (Drosselabfluss 10 l/s je ha Einzugsgebietsfläche) wird empfohlen. Die Regenwasserrückhaltanlagen können zusätzliches Volumen zur Regenwassernutzung enthalten. Beim Einbau von Anlagen zur Brauchwassernutzung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung und die allgemeinen Regeln der Technik zu beachten.
- 3.4** Für Pflanzungen auf dem Baugrundstück wird die Verwendung gebietsheimischer Gehölz- und Staudenarten für die Eingrünung empfohlen. Die Verwendung von Insektennährgehölzen, wie etwa Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Hasel (*Corylus avellana*) als Grundlage für ein reichhaltiges Insektenvorkommen, das die Nahrungsquellen der Wirbeltierarten sichern kann wird empfohlen.
- 3.5** Auf die Vorschriften des §44 BNatSchG zum Artenschutz wird hingewiesen. Insbesondere dürfen Rodungsarbeiten nach §39 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Für weitere Informationen zur vogelfreundlichen Verglasung wird auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M. et al., 2022) verwiesen. Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.
- 3.6** 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.
- 3.7** Auf den Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB, fachtechnische Gesetze zum Bodenschutz (Bundes-Bodenschutzgesetz, Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Ersatzbaustoffverordnung) und anerkannte Regeln der Technik wie DIN-Normen (DIN 19731, 18915 und 19639) und zum fachgerechten Umgang mit dem Boden wird hingewiesen. Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche.
- 3.8** Auf die Pflicht zur Einhaltung der Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) wird hingewiesen.
- 3.9** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 20.11.2023 (GBl. S. 422).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

