

LANDKREIS: ESSLINGEN
STADT: AICHTAL
GEMARKUNG: GRÖTZINGEN

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **„Augärten/ Weiherbach“**

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO)

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

WA 1, 2 und 3 = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

GB Bildung und Erziehung = Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
mit der Zweckbestimmung Bildung, Erziehung und soziale Zwecke.

GB Pflege und Betreuung = Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
mit der Zweckbestimmung Pflege, Betreuung und soziale Zwecke.

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. Im Bereich WA 3 und GB Pflege und Betreuung darf die Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

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

Höchstmaß entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

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

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen STH beim Satteldach und PTH beim Pultdach gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf bei Satteldächern auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten, siehe hierzu Ziffer 1.2.5) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen SFH bei Satteldach gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen PFH bei Pultdach gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Durchstoßpunkt der Außenwand mit der Dachhaut dürfen nicht überschritten werden.

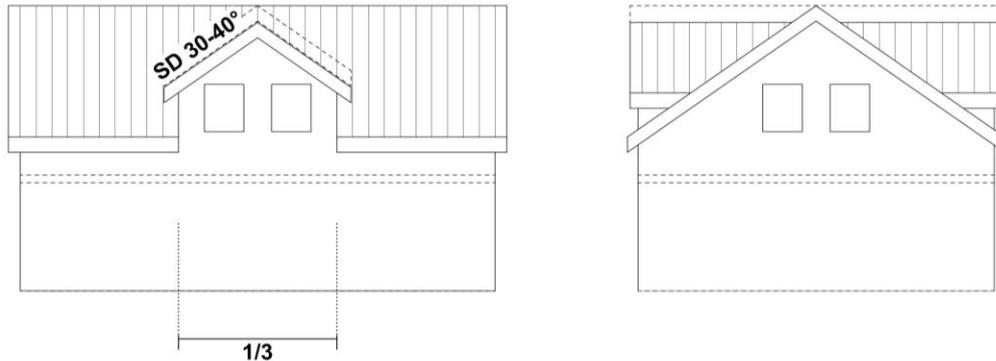
Die im Plan eingetragenen Oberkanten OK für Flachdach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und der Dachhaut, bzw. Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden.

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

Als Bezugshöhe eines Gebäudes wird die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Höhen zur Mittelung sind entlang der Grund-

stücksgrenze zu messen. Bei Eckgrundstücken sind beide zur Erschließung möglichen Erschließungsstraßen bei der Mittelung zu berücksichtigen.

1.2.5 Schemazeichnung Zwerchgiebel:



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

entsprechend den Einschrieben im Plan

- o = offene Bauweise
- a = abweichende Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge
- E D = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E = Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

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

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäuden. Im WA 3 sind Pultdächer von Hauptgebäuden mit Ihrer Traufe zur Nürtinger Straße hin auszurichten.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind bei Satteldächern rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.5).

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§ 9 Abs. 3 BauGB).

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

Im Bereich WA1, 2 und 3 sind Garagen, überdachte und offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den ausgewiesenen Garagenbaufenstern zugelassen. Darüber hinaus können offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Bereichen GB können Garagen, überdachte und offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Bereichen WA 3 und GB Pflege und Betreuung können Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

1.7.1 Dachbegrünung:

Flach- und Pultdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau bei Einschichtbauweise beträgt 10 cm Stärke (siehe hierzu Ziffer 2.2).

1.7.2 Begrünung Tiefgarage:

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht überbaut sind, sind mit einer mindestens 0,60 m erdüberdeckenden Schicht herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

1.7.3 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

1.7.4 Wasserdurchlässigkeit:

Offene PKW-Stellplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und mit einer Aufkantung gegenüber vollversiegelten Verkehrs- und Hofflächen abzutrennen.

Hiervon ausgenommen sind Flächen in den Bereichen GB, die aufgrund von Belangen der besonderen Zweckbestimmung des Gebietes (z.B. Barrierefreiheit und Schwellenfreiheit im Bereich der Altenpflege, Pausenhof der Schule,...) vollversiegelt werden.

1.7.5 Regenwasserrückhaltung und Regenwasserableitung:

In den Bereichen WA 1 WA 3 und bei Neubauten im Bereich GB (Bildung und Erziehung) ist der Regenwasserablauf von Flächen (z.B. Dachflächen), auf denen unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt, ist an den Regenwasserkanal bzw. an den Weiherbach anzuschließen. Zur Zwischenpufferung von unverschmutzten Oberflächenwässern (z.B. Dachwasser) vor Ablauf in den Regenwasserkanal bzw. die Vorflut Weiherbach sind geeignete Rückhalteanlagen herzustellen (siehe hierzu auch Ziffer 2.5).

1.8 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten, bestehenden Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

1.9.1 Pflanzgebot pfg, Ortsrandeingrünung:

Das Pflanzgebot pfg wird als flächenhaftes Pflanzgebot festgelegt:

Pflanzung von freiwachsenden Hecken mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen, versetzte Pflanzung und eingestreute heimische standortgerechte Laubbäume.

1.9.2 Pflanzgebot für Einzelbäume:

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind heimische, standortgerechte Hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen von den angegebenen Standorten sind bis zu 3 Meter zugelassen.

Je Baugrundstück ist pro 500m² Baufläche mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzgebote für Einzelbäume sind hierauf anzurechnen.

1.10 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind bauliche Anlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind ein Geräteschuppen je Grundstück und Zäune. Ein Ge-

räteschuppen kann je Grundstück bis zu einem brutto Rauminhalt von max. 20 m³ zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

Neben gärtnerischer Nutzung sind Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen auszuführen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

1.11 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Gliederung der Straßenverkehrsfläche im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.

1.12 Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

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

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen und Abgrabungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen.

1.14 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

1.15 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR: Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen zugunsten der NetzeBW.

1.16 Vorkehrung zum Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschkürzung zu treffen. Für die im zeichnerischen Teil dargestellten Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden gemäß DIN 4109:2018-01 - Schallschutz im Hochbau – (Hinweis: kann bei der Stadtverwaltung Aichtal eingesehen werden) zu beachten, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Maßgebliche Außenlärmpegel:

Lärmpegelbereich III: 61-65 dB(A),

Lärmpegelbereich IV: 66-70 dB(A),

Lärmpegelbereich V: 71-75 dB(A)

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. Elemente zur Solarnutzung sind zulässig.

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

Dachform und –Neigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Dachdeckung bei Satteldächern ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen zulässig. Darüber hinaus sind zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen und Wintergartenverglasungen zugelassen.

Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau bei Einschichtbauweise beträgt 10 cm Stärke. Für die Dachbegrünung soll anteilig Oberbodenmaterial eingesetzt werden. (siehe hierzu Ziffer 1.7.1).

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.

Bei Nebenanlagen nach §14 BauNVO können andere Dachformen und Materialien zugelassen werden.

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

2.3.1 Solaranlagen als Dachaufbauten:

Auf Satteldächern gelten bei der Erstellung von Solaranlagen zur Erzeugung von Warmwasser (Solarthermie) sowie zur Erzeugung von elektrischem Strom (Photovoltaik) die Abstandsfestsetzungen für Dachaufbauten nicht, wenn die Solaranlagen der Dachneigung angepasst werden und direkt auf dem Dach aufliegen.

Darüber hinaus sind Solaranlagen auf Flach- und Pultdächern aufgeständert zulässig. Die Funktion der Dachbegrünung unter den Solaranlagen muss dauerhaft gewährleistet sein.

2.3.2 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 50% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3.3 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf 1,60 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, 1,60 m nicht überschreiten.

2.3.4 folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang

(Schnittpunkt Gebäude-
außenwand mit der Dachhaut): mind.1,30 m

- zur Traufe

(Schnittpunkt Gebäude-
außenwand mit der Dachhaut): mind.0,30 m (in den Dachschrägen gemessen),
im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen.
Vor der Gaubenaußenwand müssen mind. 0,60 m
Dachdeckung (Ziegel) vorhanden sein.

- zum First: mind. 0,90 m (in den Dachschrägen gemessen)
- zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten: mind. 1,00 m

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

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

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

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

2.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Bereich WA1 WA 3 und für Neubauten im Bereich GE (Bildung und Erziehung) sind zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, auf dem jeweiligen Baugrundstück geeignete Anlagen (z.B. Grasmulden, Zisternen, Mulden-Rigolen-Systeme) mit einer mindestens 30 cm mächtigen belebten Bodenschicht und mit einer Drosseleinrichtung mit einem Drosselabfluss von 0,1l/s je 100m² Dachfläche herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Anlage muss mindestens 3 m³ pro 100 m² abflusswirksam versiegelter Fläche, multipliziert mit dem Abflussbeiwert, betragen.

Das durch eine Dachbegrünung entstehende Rückhaltevolumen kann auf das Volumen der Rückhalteinlage angerechnet werden.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m gemessen ab natürlichem Gelände zulässig.

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 (z. B. können Baugrenzen nach Berücksichtigung der Abstandsflächen eventuell nicht voll ausgeschöpft werden).

3.2 Lärm verursachende technische Anlagen (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen und Wärmepumpen) sind zur dem Gebäude vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche zu orientieren. Im Übrigen werden zur Verwendung als Grundlage für die Objektplanung folgende Leitfäden empfohlen:

- von der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten vom 28.08.2013, *Quelle: <http://www.lai-immissionsschutz.de>, Stand August 2015.*
- vom Bayerischen Landesamt für Umwelt den Leitfaden Tieffrequente Geräusche bei Luftwärmepumpen (Auszug III) Stand Februar 2011, *Quelle: <http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/index.htm>, Stand August 2015.*

- 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** Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist hinsichtlich des Baugrundes darauf hin, dass mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zu Lastabtragung geeignet sind zu rechnen ist. Zusätzlich ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms in der Talebene zu rechnen. Ggf vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Für jedes Einzelbauwerk werden eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 3.5** Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Altablagerung des alten historischen „Mühlkanal Grötzingen“. In diesen Bereichen, besonders im Bereich GB Pflege und Betreuung; sollte eine gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten und eine fachgerechte Verwertung bzw. Entsorgung erfolgen. Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen ergeben, so ist das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.
- 3.6** Sollte bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - 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 in das Grundwasser einbinden sind druckwasserdicht und auftriebssicher zu erstellen. Auf eine dauerhafte Umläufigkeit des Grundwassers ist zu achten.
- 3.7** Auf die Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen. Demnach hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen auf den Baugrundstücken in ca. 0,5 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen.
- 3.8** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.
- 3.9** Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
- 3.10** Die Dachdeckung und Verkleidung eines Dachaufbaus sollte mit dem Hauptdach in Werkstoff und Farbe übereinstimmen.
- 3.11** Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden,

sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

Aufgrund der randlichen Betroffenheit des archäologischen Prüffalls des Ortskerns von Grötzingen und der Lage im Planbereich der archäologischen Verdachtsfläche „Abgegangene Untere Mühle“ weist die archäologische Denkmalpflege darauf hin, dass geplante Baumaßnahmen frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner (0711 90445242; dorothee.brenner@rps.bwl.de) einzureichen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Prüfung dieser Unterlagen Sondagen und Grabungen zur Voruntersuchung und sachgerechten Bergung archäologischer Relikte notwendig werden können. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung und Sicherung / Dokumentation von Kulturgütern gegebenenfalls mehrere Monate in Anspruch nehmen kann, welche - abhängig von geplanten Maßnahmen -vom Bauherrn oder Investor als Veranlasser zu finanzieren ist.

- 3.12** Auf den Leitfanden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Land Baden-Württemberg wird verwiesen.
- 3.13** Auf die Schalltechnische Untersuchung des Büro BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 20.03.2019 wird verwiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass nach VDI 2719 bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig ist. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Von den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.
Für Gebäude direkt entlang der Nürtinger Straße werden für Fassaden die zur Nürtinger Straße hin ausgerichtet sind eine schallabsorbierende Fassadengestaltung zur Minderung möglicher Reflexionen empfohlen.
- 3.14** Bei Einrichtung neuer Straßenbeleuchtungen ist auf insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringer Abstrahlung nach oben zu achten.
- 3.15** Der Abbruch von Gebäuden sowie notwendige Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vegetationszeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Zum Schutz der Fledermäuse ist dieser Zeitraum auf 1. November bis 28. Februar zu begrenzen.
- 3.16** Auf Standards wie ausreichende Sichtbeziehungen beim Einfahren aus den Grundstücksausfahrten in den fließenden Verkehr oder auch Gestaltung der Abstellflächen von Fahrzeugen (Bepflanzung, Materialauswahl, Abstände, Mauern usw.) wird hingewiesen.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich „Augärten/ Weiherbach“ gültigen Festsetzungen außer Kraft. Dies betrifft den Baulinienplan „Untere Augärten“ aus dem Jahr 1938.

5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

LANDKREIS: ESSLINGEN
STADT: AICHTAL
GEMARKUNG: GRÖTZINGEN

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Augärten/ Weiherbach“**

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro MELBER&METZGER
(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)
Vermessung – Planung – Geoinformation
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, 05.07.2017/ 17.07.2017/02.04.2020/27.01.2021

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am 15.04.2015
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am 03.06.2015
Auslegung bekannt gemacht § 3 Abs. 2 BauGB	am 10.08.2017
Als Entwurf öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom 28.08.2017 bis 29.09.2017
Auslegung bekannt gemacht § 3 Abs. 2 BauGB	am 01.06.2020
Als Entwurf erneut öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom 08.06.2020 bis 10.07.2020
Als Satzung beschlossen § 10 Abs. 1 BauGB	am

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Augärten / Weiherbach“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften- jeweils in der Fassung vom 05.07.2017/17.07.2017/02.04.2020/27.01.2021 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Stadt Aichtal vom

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 17.07.2017/02.04.2020/ 27.01.2021.

Aichtal,

Sebastian Kurz -Bürgermeister-