

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: STADT AICHTAL
GEMARKUNG: GRÖTZINGEN

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schießäcker – 6. Änderung"

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

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

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

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.2.2.1 Traufhöhe TH:

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Traufhöhen TH, gemessen zwischen festgelegter (unterer) Bezugshöhe (siehe Ziffer 1.2.3) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 1/2 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden.

1.2.2.2 Firsthöhe FH:

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firsthöhen FH, gemessen zwischen festgelegter (unterer) Bezugshöhe (siehe Ziffer 1.2.3) und höchsten Punkt der Dachhaut, dürfen nicht überschritten werden.

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

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

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

entsprechend den Einschrieben im Plan

o = Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

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, nicht bei Garagen und Nebengebäude.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe auch Ziffer 1.2.2.1).

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 dürfen 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 können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 5m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

1.7 Flächen für Garagen, überdachte und offene Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO, §23 Abs.5 BauNVO)

1.7.1 Garagen und überdachte und offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den mit Ga besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

1.7.2 Überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der mit Ga besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO), wenn ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1,0m eingehalten wird.

1.7.3 Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit Ga besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

1.8 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.

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

1.9.1 Wasserdurchlässigkeit:

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

1.9.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen:

Unbebaute und unbefestigte Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

1.9.3 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten (z.B. warmweiße LED-Leuchten) und Lampenschirme zu verwenden. 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.

1.9.4 Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen:

Verglasungen von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen.

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

LR: Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung und dauerhaften Unterhaltung eines Mischwasserkanals zugunsten der Stadt Aichtal und zur unterirdischen Führung und dauerhaften Unterhaltung von Telekommunikationskabeln zugunsten der Telekom Deutschland GmbH.

Die Flächen für Leitungsrecht sind von Hochbauten, Mauern (§9 Abs.1 Nr. 10 BauGB) und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.

1.11 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Je angefangener 150m² mit Hauptgebäuden überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer, Klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

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

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, gegen baubedingte Beeinträchtigungen zu schützen bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.13 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.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstriche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Die Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz oder Naturstein sind zulässig.

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

Dachform und Dachneigung:

Dachform und Dachneigung entsprechend Eintragung im zeichnerischen Teil.

Für Garagendächer und überdachte Stellplätze sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zugelassen.

Für Nebengebäude sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen.

Dachdeckung:

Die Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen zugelassen. Sonnenkollektoren, Photovoltaik Elemente und sonstige zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen sind zugelassen. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von Garagen und überdachten Stellplätze sind extensiv zu begrünen. Bei vollflächig aufgetragenen Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elementen oder bei Dachanteilen, die als Dachterrasse genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

Für Nebengebäude sind abweichende Dachdeckungen zugelassen.

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

Technische Aufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elementen auf den Dachflächen der Hauptgebäude dürfen im Rahmen der notwendigen Konstruktionshöhe auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Neigung der Dachfläche angepasst werden. Dies gilt nicht für Garagendächer und Dächer von Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf Hauptgebäuden mit folgenden Maßgaben zugelassen:

2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3.2 folgende Abstände sind mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten einzuhalten:

- zur Giebelwand: mind. 1,30m

- zur traufseitigen Außenwand: mind.0,30m (senkrecht gemessen),
- zum First: mind. 0,90m (senkrecht gemessen)
- zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten: mind.1,00m.

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

2.3.4 Die Dachaufbauten eines Gebäudes und beider Hälften eines Doppelhauses müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaupe) aufweisen.

2.4 Quer- und Zwerchgiebel (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Die Breite von Quer- oder Zwerchgiebeln darf maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Sie müssen einen Abstand von mind. 1,3m zur Giebelwand und mind. 0,9m zum First (senkrecht gemessen) einhalten.

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

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

Einfriedigungen in Form von Mauern sind unzulässig.

Zäune als Einfriedigungen sind mit 10cm Bodenfreiheit zu erstellen.

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 Retentionszisterne mit einer Drosseleinrichtung mit 0,1 l/s je 100m² angeschlossener Fläche herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 3,0m³ je 100m² angeschlossener Fläche betragen. Das auf begrünten Dachflächen entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen der Rückhaltezisterne angerechnet werden.

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 Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln und Fledermäusen sind Gebäudeabbrüche im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Von diesem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn die Gebäude unmittelbar vor Abbruch auf ein aktuelles Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln kontrolliert werden und keine Tiere anwesend sind.

Um das Nistangebot für Vögel und Fledermäuse generell zu erhöhen, wird das Anbringen von Nisthilfen in Form von Nistkästen und Fledermausquartieren an geeigneten Bäumen und Gebäuden im Planbereich empfohlen.

3.3 Die in Ziffer 2.6 festgesetzten Retentionszisternen können ein zusätzliches Volumen zur Regenwassernutzung enthalten. Beim Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung 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 (z.B. DIN 1988) sind zu beachten.

Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:

- Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Regenwassernutzung (Dachablauf-/Brauchwasser)
- DVGW-Arbeitsblatt W 555

- 3.4** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Angulatensandstein-Formation und lokal der Obtususton-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Ausstrichbereich des Obtusustons ist zu rechnen.
Für jedes Bauvorhaben wird eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 3.5** 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 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.
- 3.6** Auf die Pflicht zur Einhaltung der Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) wird hingewiesen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
- 3.7** 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 anzustreben. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.
- 3.8** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.
Auf den vorgeprägten Abflussbahnen des Planbereiches, in denen gemäß kommunalem Starkregenisikomanagement im Starkregenfall mit Überflutungen zu rechnen ist, sollte in besonderem Maße darauf geachtet werden, die Böden der späteren Freiflächen vor Verdichtung zu schützen und die Fähigkeit der Böden zur Versickerung und Speicherung von Wasser zu bewahren. Unvermeidbare eingetretene Verdichtungen im Bereich von späteren Freiflächen sind nach Ende der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- 3.9** 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.
- 3.10** 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.

- 3.11** Durch entsprechende Dimensionierung von Außenbauteilen, insbesondere der zur Raiffeisenstraße hin ausgerichteten Gebäudeseiten oder entsprechende Grundrissanordnung (z.B. Schlafräume auf der von der Raiffeisenstraße abgewandten Seite) kann im Zuge der Objektplanung ein wirksamer Lärmschutz erreicht werden.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden mit Inkrafttreten alle bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schießäcker“, rechtskräftig seit 28.01.1982 und dessen Änderungen außer Kraft gesetzt.

5 Rechtsgrundlagen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S.674).
- 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 Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

