

| Pflanzliste | Anregungen/Bedenken | Stellungnahmen |
|--|---|--|
| LRA Esslingen 06.03.2023 | | |
| Durchgrünung | <p>Die Ausarbeitung einer Pflanzliste für Bäume und Sträucher wird empfohlen. Die Baumstandorte liegen, insbesondere auf der Ostseite, sehr nach an den Baufenstern, sodass Kollisionen absehbar sind - grundsätzlich zu Lasten der Bäume. Daher sollten die überbaubaren Grundstücksflächen von den Baustandorten etwas abgerückt werden. Bäume im Bereich von Stellplätzen sind gegen Fahrzeuge zu schützen. Grundsätzlich ist ausreichend großer Wurzelraum vorzusehen.</p> <p>Die drei Linden auf Flurstück-Nr.939/1 sind mit Pflanzbindung zu versehen. Mit Pflanzbindung versehene Bäume sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.</p> <p>Es fehlen Angaben zur Gestaltung von nicht überbaubaren privaten Flächen als Grünflächen, naturfremde Schottergärten sind auszuschließen. Es wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.</p> | <p>Die Baufenster auf der Ostseite (entlang der Lessingstraße) werden im Plan reduziert und dadurch weiter von den vorgesehenen Baumstandorten abgerückt.</p> <p>Eine Pflanzliste für Bäume und Sträucher wurde vom Büro StadtLamdFluß Dr. C. Küpfer, (Herr Kunzweiler) erstellt.</p> <p>Die drei Linden auf Flurstück Nr.939/1 werden dargestellt und mit Pflanzbindung versehen. sie sind während der Bauzeit zu schützen.</p> <p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen "naturfremde Schottergärten" sind nicht zulässig. Fassadenbegrünungen sind nicht vorgesehen.</p> |
| Allgemeines | <p>Die Anlage von Zuwegungen und Stellplätzen hat in wassergebundener Weise zu erfolgen (wenn möglich auch die Mischverkehrsfläche).</p> <p>Empfohlen werden die Nutzung von Solarenergie und der Einbau von Zisternen.</p> <p>Empfohlen wird das Anbringen beziehungsweise Einbauen von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel an den Gebäuden.</p> | <p>unter 2.6 der textlichen Festsetzungen wird ergänzt: Die Anlage von Zuwegungen und offene Stellplätze hat mit sickerfähigem Material zu erfolgen.</p> <p>Unter 2.7 der textlichen Festsetzungen wird ergänzt: Die Anlage von Mischverkehrsflächen hat mit wasserdurchlässigem Material zu erfolgen.</p> <p>unter 4.1 der textlichen festsetzungen wird ergänzt: Der Bau von Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser je Grundstück ist Pflicht. Die Vorschriften zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sind zu beachten.</p> <p>Ebenso wird die Nutzung der Solarenergie, in Form von Photovoltaikanlagen zu mindestens 60% (bzw. bei Nutzung als Dachterrasse zu 50%) der Dachflächen Pflicht.</p> <p>unter 4.3 der textlichen Festsetzungen wird ergänzt: Das Anbringen bzw. einbauen von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel an den Gebäuden wird empfohlen.</p> <p>Eine umwelt- und tierfreundliche Außenbeleuchtung wird Pflicht.</p> |
| Gewerbeaufsicht | Es bestehen aus emissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Planentwurf | keine Bedenken |
| Altlasten und andere Gefährdungspotenziale | | Die Nutzung bestand schon immer als Landwirtschaftliche Ackerfläche ohne Hofansiedlung. Aus diesem Grund sind, aller Voraussicht nach, keine Altlasten vorhanden. |
| Emissionen der Landwirtschaft | | Auf der Ostseite der Schellingstraße grenzt seit langem das Wohngebiet "Froscheggert" direkt an die heutige landwirtschaftliche Fläche. Hier ist es zu keiner Zeit zu Beeinträchtigungen gekommen. Da die weiterhin mögliche Nutzung auf der Westseite und Nordseite des neuen Baugebietes der seitherigen Ackernutzung entspricht, werden keine gesundheitsgefährdenden Einflüsse erwartet. Das gesunde Wohnen wird nicht beeinträchtigt. |
| Lärmemissionen | | in den bebauten angrenzenden Wohngebieten "Rudolfshöhe", "Froscheggert" und "Weckholder" ist es bis jetzt zu keiner das Wohnen störende Lärmbelastung gekommen. |
| Amt für Geoinformation und Vermessung | <p>Die Darstellung der Gemarkungsgrenze Aich/Grötzingen fehlt. Bei den Flurstücken (Gemarkung Grötzingen) 3458,3359,3670/1 und 2762/3 fehlen die Flurstück-Nummern.</p> <p>Bei den Flurstücken (Gemarkung Aich) 951/1, 938 und 1052 fehlen die Flurstück-Nummern.</p> <p>Die Lagebezeichnung "Im Weckholder" fehlt bei Flurstück 3359 (Gemarkung Aich).</p> <p>Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformation zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung, bzw. Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.</p> | Die fehlende Gemarkungsgrenze Aich/Grötzingen wird eingearbeitet. Die fehlenden Flurstücknummern (Gemarkung Grötzingen) 3458, 3359, 3670/1 und 2762/3 werden eingetragen. Ebenso werden die fehlenden Grundstücksnummern 951/1, 938 und 1052 nachgetragen. Die fehlende Lagebezeichnung "Weckholder" bei Flurstück 3359 wird eingezeichnet. Der Gebäudebestand auf Parzelle 3362 wird korrigiert. Die Quellenangabe und Copyrightvermerk wird nachgetragen . |
| Straßenverkehrsamt | <p>In der Schwabstraße ist eine Querungshilfe vorgesehen. Ob es sich hierbei um eine bauliche Querungshilfe in Form einer Mittelinsel oder einen Fußgängerüberweg handeln soll, ist unbekannt. Die Planunterlage enthält an der für den Bolz- und Spielplatz vorgesehenen Fläche keine Zugänge. Ebenfalls sind Rückhalteeinrichtungen zu den Fahrbahnen "Straße neu 2" und Schwabstraße nicht zu erkennen. So können spielende Kinder unbedacht auf die Fahrbahn treten oder bespielte Bälle des Bolzplatzes beeinträchtigt auf die Fahrbahnen gelangen. Es wird empfohlen den Bolz- und den Spielplatz von der Fahrbahn durch entsprechend geeignete Vorrichtungen abzutrennen. Die Mischverkehrsfläche in "Straße neu 3" räumt Kindern das Recht ein, auf der Fahrbahn zu spielen. Dies wird von zuziehenden Familien verstärkt begrüßt und ist bei einer entsprechend eindeutigen Ausgestaltung der Fläche auch nicht verwerflich. Auch das Einrichten weiterer Parkstände entlang dieser Straße wird begrüßt. Jedoch sind diese senkrecht geplant. Diese Anordnung birgt die Gefahr, dass spielende Kinder bei Park- und/oder Rangiervorgängen übersehen werden können. Ein vermeidbares Konfliktpotenzial wird geschaffen. Empfohlen wird daher, die Parkstände um wenige Meter von der Fläche abzurücken oder gar parallel statt senkrecht anzuordnen.</p> | Die eingezeichnete "Querungshilfe" / Fußgängerüberweg in der Schwabstraße wird aus dem Plan entfernt, da dieser Bereich nicht zu diesem räumlichen Geltungsbereich gehört. Der Bolz- und Spielplatz wird gegenüber den Verkehrswegen mit geeigneten Mitteln, z.B. Zäune, abgegrenzt. Sie bekommen ausgewiesene Zugänge. Die Parkierungsflächen entlang der Mischverkehrsfläche werden parallel zur Fahrbahn eingezeichnet. |
| Öffentlicher Nahverkehr | Sofern zur Erschließung des Plangebietes die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle realisiert werden soll, sollte der Busverkehr auf der bisherigen Linienführung verbleiben und über die Einrichtung einer solchen Haltestelle im Einmündungsbereich Schwabstraße/Lessingstraße nachgedacht werden, da hier bereits im Siedlungsbestand sehr weite Zugangswege zu den nächstgelegenen Haltestellen vorherrschen. In diesem Fall wäre die Verlegung des Buslinienverkehrs an den nördlichen Stadtrand abzulehnen, da eine dortige Haltestelle in der Abwägung nur eine deutlich begrenzte Erschließungswirkung hätte. | Die Haltestellen ÖPNV verbleiben in der Schwabstraße am jetzigen Standort. |
| Löschwasserversorgung | Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. | |

| | | |
|---|---|---|
| Flächen für die Feuerwehr | Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (Vw) Feuerwehrflächen und §2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung vorzusehen. Die fahrplanbegleitende Bepflanzung und Stellplatzverordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind. Zwischen den anzuleitenden Stellen und Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse, wie z.B. Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern, u.s.w. befinden, da sie den Einsatz den Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen. | Hinweise: Flächen für die Feuerwehr Die Erfüllung der VwV und Feuerschutzflächen und §2 LBO Ausführungsverordnung muss in den einzelnen Bauanträgen dargestellt werden. Dies gilt auch für die erforderlichen lichten Räume zwischen Gebäude und Bepflanzung, ebenso für die Aufstellflächen der Feuerwehr und den Rettungsgeräten. 2-geschossige Gebäude werden nur angeleitet, 3/4 -geschossige Gebäude werden von der Straße aus mit Geräten angeleitet. |
| Abfallwirtschaftsbetrieb | Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen. | Die Breiten der Verkehrswege sind teilweise eingezeichnet und werden ergänzt entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Die Aufstellflächen der Mülltonnen ist in den Baugesuchen darzustellen |
| Anwendbarkeit des §13b BauGB | Desweiteren ist in der Begründung der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000qm beträgt. Um die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu begründen, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absacht § BauGB gemäß §1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung auszuschließen. | Das Datum des Aufstellungsbeschlusses wird nachgetragen. Der rechnerische Nachweis wird erbracht. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. |
| Anpassung an regionalplanerische Vorgaben | Bauzeitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Absatz 4 BauGB) Die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs ist auf der Grundlage der regionalplanerischen Vorgaben in der Begründung darzulegen. Nach Plansatz (PS) 2.4.0.6 (Z) beispielsweise, genießt die Innenentwicklung klare Priorität vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen. Die Innenentwicklungspotenziale sind in einer Gesamt-Bauflächenbilanz darzustellen und bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs zu berücksichtigen. | Die Bauflächenbilanz (Baulücken) wird - von der Stadt Aichtal - ermittelt. |

Böblingen, 09.02.2021
ergänzt 06.03.2023
archiplan, Architekten und Planer GmbH