

Bebauungsplan „Nördlich der Schwabstraße“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (8) BauGB i.V.m. BauNVO)

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) i.V.m. § 74 LBO)

Kreis: Esslingen
Gemeinde: Stadt Aichtal
Gemarkung: Aich und Grötzingen

archiplan architekten gmbh
kirschstein negler schäfer
Dipl.-Ing. Eckart Hörmann
Poststraße 53
71032 Böblingen

Böblingen, 04.02.2019
22.07.2020
12.05.2022
10.03.2023

TEXTTEIL

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 03.11.2017,

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 21.11.2017

Planzeichenverordnung
in der Fassung vom 04.05.2017

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.11.2017.

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA** = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen gem §4 (3) BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht
zugelassen
- SO** = Versorgungsfläche (§9 (1) 12 BauGB)
Am nordöstlichen Planbereich ist eine Fläche von 1.183 qm
ausgewiesen, die zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren
Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung für das Gebiet dient.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ** = die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
beträgt gemäß Planeintrag 0,4 für das Gebiet WA
- GRZ** = die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
beträgt gemäß Planeintrag 0,8 für das Gebiet SO

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)

- Z = II** = zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
gemäß Planeintrag
- Z = III** = zulässig sind 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze
gemäß Planeintrag
- Z = IV** = zulässig sind 4 Geschosse als zurückversetztes Dachgeschoss

2.4 Gebäudehöhen (§16 (2) 4 BauNVO)

Entsprechend Planeintrag wird die bergseitige Traufhöhe (TH) der Gebäude gemessen ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

- Bei Flachdächern gilt: hierfür die oberste Begrenzungskante – OK Attika oder OK Brüstung der Außenwand
- Bei Pultdächern gilt: der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut

Die maximale Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb der Gebäude (gemessen ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf nicht überschritten werden.

Die zulässigen Wandhöhen dürfen bei Flachdächern punktuell durch haustechnische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Klimageräte etc. um bis zu 1,5m überschritten werden. Mit Ausnahmen von Aufzugsüberfahrten müssen diese Anlagen einen Mindestabstand von 2m zum äußeren Dachrand/Attika einhalten.

Die zulässigen Wandhöhen dürfen durch Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 1m überschritten werden, der Abstand zum äußeren Dachrand/Attika von 1m muß eingehalten werden.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,3 m über dem Schnittpunkt der bergseitigen Gebäudeaußenwand und dem natürlichen Gelände liegen.

2.5 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- a = abweichende Bauweise, im Sinn der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung gem. § 22 (4) BauNVO

2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. Planeintrag festgesetzt durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO).

Garagen oder Carports und offene Stellplätze werden nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zugelassen.

Die Anlage von Zuwegungen und offenen Stellplätze hat mit sicherfähigen Belägen in Drainpflaster zu erfolgen.

Es ist durch eine Aufkantung/Bordstein sicherzustellen, daß kein Oberflächenwasser der Straßen bzw. Hofbereiche zufließen kann.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

die für die Erschließung der Grundstücke neu gebauten Verkehrsflächen sind als Straßen mit seitlichen Gehwegen oder als „Mischverkehrsflächen“ ausgebildet. Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan eingetragen.

Die Anlage von Mischverkehrsflächen hat in wassergebundener Weise zu erfolgen.

2.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB)

Soweit der Plan keine weiteren Festsetzungen enthält, sind die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke bis zu einer Entfernung von 1,5 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche als Böschung festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung der Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 0,25m und einer Tiefe von max. 0,5 m zu dulden.

2.9 Pflanzgebote (§9 (1) 25a BauGB)

Entlang der Straßen sind gemäß Planeintrag Standorte für hochstämmige heimische Laubbäume gem. Pflanzliste als Pflanzverpflichtung festgesetzt, je Grundstück mindestens 3 Bäume.

Die Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

Auf Flurstück 939/1 befinden sich drei Linden, die mit Pflanzbindung (§9 (1) 25b BauGB) belegt sind. Sie sind während der Bauzeit zu schützen.

2.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

Im südöstlichen Bereich sind ein Kinderspielplatz mit entsprechenden Geräten sowie ein Bolzplatz für Kinder in der Größe von 13 x 20 m mit Ballfangzaun angeordnet. Der komplette Bereich ist umzäunt.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

3.1 Dachform (§ 74(1)1 LBO)

FD = Es sind Flachdächer zulässig, diese sind komplett extensiv oder intensiv zu begrünen und mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Die Substratschicht muß mindestens 12cm betragen.

Die Flachdächer sind zu 50 % zu begrünen, wenn sie auch als Terrassen genutzt werden.

PD = Es sind Pultdächer zulässig, diese sind zu mindestens 60% extensiv oder intensiv zu begrünen und mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Die Substratschicht muß mindestens 12cm betragen.

Pultdächer sind mit Traufe Richtung Feld auf den Reihenhäusern Pflicht. Die Dachneigung darf 10° – 15° betragen

Dachgauben sind zulässig, mit einer maximalen Trauflänge von 50 %.

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 74 LBO)

Garagen sind im Bereich der Reihenhäuser zulässig.
Sie sind als Flachdach bis 3° Dachneigung herzustellen und vollständig extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muß mindestens 12cm betragen.

Tiefgaragen sind mit Ausnahme der als Terrassen, Wege oder Plätze genutzten, und/oder mit Gebäuden überdeckten Flächen mit einer Erddeckung / Substratschicht von mindestens 40cm zu versehen und mindesten extensiv zu begrünen.

3.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen § 74 LBO

Naturfremde Schottergärten sind nicht zulässig.

3.4 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 37 und § 74 LBO)

Pro Wohnung, größer als 60 qm, sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen

3.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Photovoltaikanlagen sind im Dachgeschoss mit mind. 60% der Dachfläche des Hauptbaukörpers Pflicht.
Bei Nutzung als Dachterrasse zu mindestens 40%
Der Abstand vom Ortgang hat mindestens 1,5 m zu betragen.

Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

4. Hinweise

4.1 Abwasser und Regenwasser

Das Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten (Entwässerung im Trennsystem).

Für jedes Grundstück ist das Niederschlagswasser aus sämtlichen befestigten Grundstücksflächen in einer Retentionszisterne verpflichtend zurückzuhalten.

Das Retentionsvolumen je Zisterne muss mit mindestens **2,4 m³ pro 100 m²** angeschlossene befestigte Fläche hergestellt werden.

Die Retentionszisterne muss mit einer Abflussschleuse und sowie einem Notüberlauf, der erst bei Vollfüllung des Speicherraums anspringt, ausgeführt werden.

Der Abfluss aus der Retentionszisterne ist auf höchstens **0,10 l/s pro 100 m²** angeschlossene befestigte Fläche zu drosseln.

Der Drosselabfluss und der Notüberlauf aus der Zisterne bei Erreichen des Stauziels sind über den vorgelegten Regenwasser-Kanalhausanschluss an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Neben dem Rückhaltevolumen kann, falls erwünscht, zusätzlich ein Speichervolumen für Nutz-/Brauchwasser hergestellt werden. Hierbei sind die Vorschriften zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser zu beachten.

Das Schmutzwasser ist über den vorgelegten Schmutzwasser-Kanalhausanschluss an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Zum Schutz gegen Rückstau, Ratten u.a. sind Rückstausicherungen einzubauen.

Grundwasser

In den nach der „Geologischen Karte GK 25 anstehenden Arietenschichten ist immer mit Grundwasserführung zu rechnen. Es wird deshalb dringend empfohlen, eine projektbezogene Baugrunderkundung durchzuführen,

Eine dauernde Grundwasserableitung ist unzulässig. Bauteile, die ins Grundwasser reichen, sind von einem WBA zu definierenden Bemessungswasserstand wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist möglich. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

4.2 Denkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

4.3 Naturschutz

Ein Naturschutz-Flächengutachten wird vom Büro StadtLandFluss erarbeitet. Das Anbringen bzw. Einbauen von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel an den Gebäuden wird empfohlen.

Eine umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung mit senkrechter Abstrahlung nach unten wird gefordert. (z.B. LED warmweiß)

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf vom Gemeinderat festgestellt am

Als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom bis

Auslegung bekannt gemacht am durch

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am

In Kraft getreten am

Ausgefertigt: Aichtal, den

.....

- Bürgermeister H. Kurz-