

## ENTWURF

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schönblicksiedlung – 9. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schönblicksiedlung“  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Maßstab 1:500

### PLANVERFASSER



**MELBER & METZGER**

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen  
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50  
ingenieure@melber-metzger.de

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, 11.07.2023

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projekt: 2023094

### VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB am

Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB  
und Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB am

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

Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB am

**Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB am**

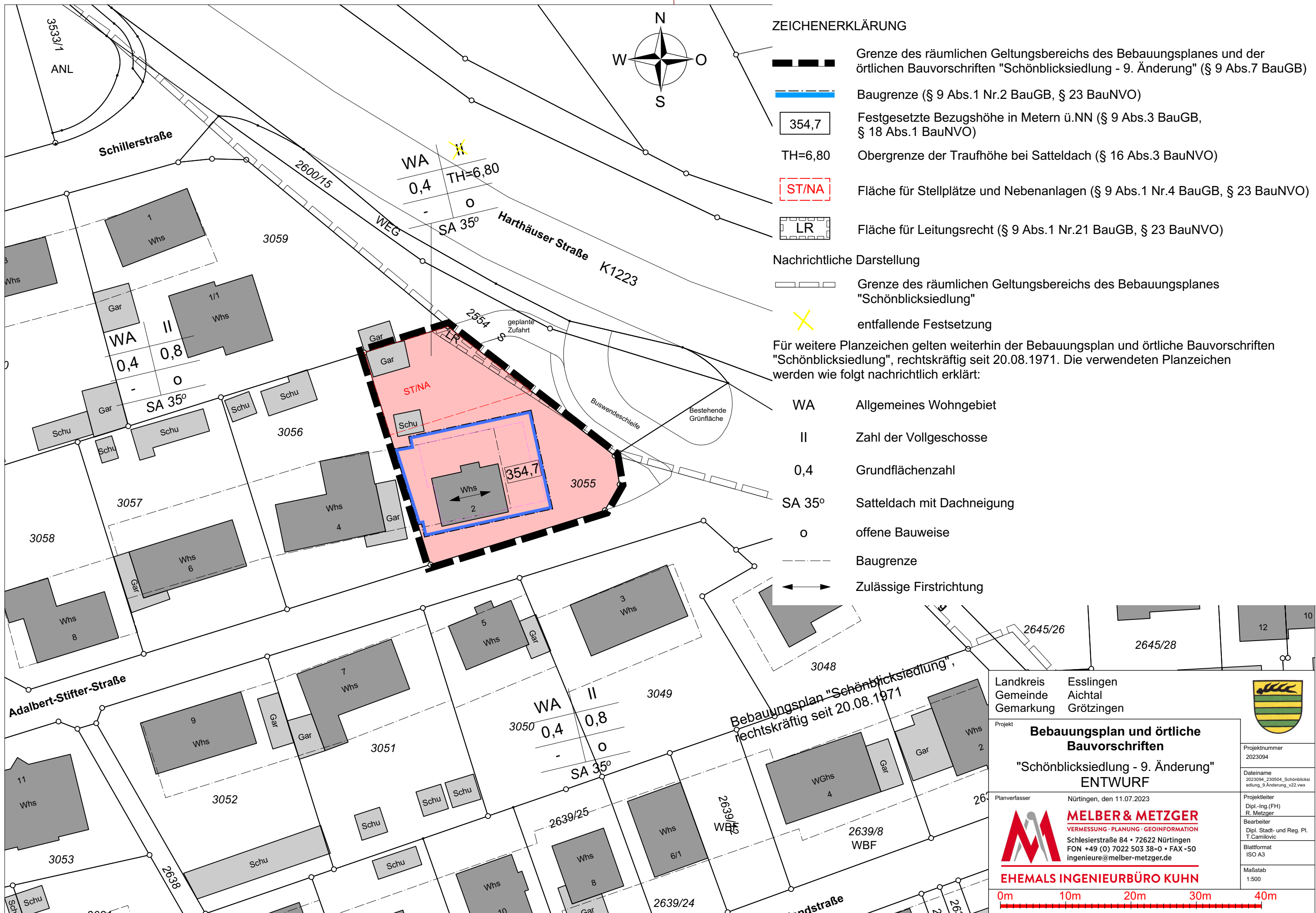
#### Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schönblicksiedlung – 9. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom ..... - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Stadt Aichtal vom .....

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom .....

Aichtal,

Sebastian Kurz - Bürgermeister



|               |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Landkreis     | Esslingen                                                                                                                                                                                                        |  |
| Gemeinde      | Aichtal                                                                                                                                                                                                          |                                                                                       |
| Gemarkung     | Grötzingen                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
| Projekt       | <b>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften</b><br>"Schönblicksiedlung - 9. Änderung"<br><b>ENTWURF</b>                                                                                                        |                                                                                       |
| Planverfasser | Nürtingen, den 11.07.2023<br><b>MELBER &amp; METZGER</b><br>VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION<br>Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen<br>FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50<br>ingenieure@melber-metzger.de |                                                                                       |
| Maßstab       |                                                                                                                                                                                                                  | 1:500                                                                                 |



0m10m20m30m40m

# **Textliche Festsetzungen** - Schönblicksiedlung - 9. Änderung

Für textliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten weiterhin der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schönblicksiedlung“, rechtskräftig seit 20.08.1971 und dessen Änderungen mit Ausnahme folgender Änderungen und Ergänzungen:

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (9 Abs.1 BauGB)**

### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)** ***wird wie folgt geändert***

#### **1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse:**

*die bisherige Festsetzung entfällt innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes.*

#### **1.1.2.3 Geschossflächenzahl:**

*die bisherige Festsetzung entfällt innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes.*

#### **1.1.2.5 Gebäudehöhen:**

*Wird neu festgesetzt:*

Bezugshöhe:

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe in Meter über NN für die festgesetzte Traufhöhe.

Traufhöhe TH:

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Traufhöhe TH gilt als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten von Zwerchgiebeln bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die Traufhöhe TH wird zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

### **1.5 Garagen, überdachte und offene Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)** ***wird wie folgt ergänzt***

Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit ST/NA besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden. Darüber hinaus können offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit ST/NA besonders gekennzeichneten Fläche im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

### **1.4 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §14 BauNVO)** ***wird wie folgt geändert***

Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit ST/NA besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern sie insgesamt 40m<sup>2</sup> Grundfläche und 4m Höhe nicht überschreiten.

### **1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)**

#### **1.7.1. Sichtflächen:**

*die bisherige Festsetzung entfällt innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes.*

### **1.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)** ***wird neu festgesetzt:***

#### **1.8.1 Befestigte Flächen**

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).

#### **1.8.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen**

Unbebaute und unbefestigte Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

#### **1.8.3 Maßnahmen gegen Vogelschlag:**

Verglasungen von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

#### **1.8.4 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse:**

Es sind insgesamt 3 Nistkästen für Haussperlinge und 2 Fledermauskästen (Gebäudeflachkästen) an neuen Gebäuden anzubringen.

#### **1.9 Pflanzgebot für Bäume (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

**wird neu festgesetzt:**

Je Baugrundstück ist pro angefangene 150 m<sup>2</sup> mit Hauptgebäuden überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

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

**wird neu festgesetzt:**

LR: Fläche für Leitungsrecht zur unterirdischen Führung einer Wasserleitung) zugunsten des Leitungsträgers (Zweckverbands Filderwasserversorgung).

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

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

**wird wie folgt geändert**

Dachaufbauten werden zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten wird begrenzt auf max. 60% der Gebäudelänge.

#### **2.4 Kniestöcke**

*die bisherige Festsetzung entfällt innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes.*

#### **2.5 Gebäudehöhe**

*die bisherige Festsetzung entfällt innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes. Siehe Ziffer 1.1.2.5.*

#### **2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

*die bisherige Festsetzung entfällt innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes.*

#### **2.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO) **wird neu festgesetzt****

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 100m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 3,0m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen. Das auf begrünten Dachflächen entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen der Rückhaltezisterne angerechnet werden.

### **3. Hinweise**

#### **1. Artenschutz**

Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von StadtLandFluss vom 02.05.2023 wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäudeabbrüche nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen sind.

Bezüglich weiterer Details zu vogelfreundlicher Verglasung wird auf die Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach hingewiesen.

#### **2. Baugrund**

Für jedes Bauvorhaben wird eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.

#### **3. Brauchwassernutzung**

Eine Regenwassernutzung (zum Beispiel zur Gartenwässerung oder Grauwassernutzung) wird empfohlen.

Die festgesetzten Rückhalteanlagen für Regenwasser können daher 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.

#### **4. Antreffen von Grundwasser**

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. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.

#### **5. Bodenschutz**

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. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen, die ohnehin bebaut werden beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb soweit möglich freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.

## Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I

Nr.176).

**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 13.06.2023 (GBl. S. 170).

**PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Für die unveränderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schönblicksiedlung“, rechtskräftig seit 20.08.1971 und dessen Änderungen.