



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Schönblicksiedlung - 9. Änderung" (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Festgesetzte Bezugshöhe in Metern ü.NN (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 Abs.1 BauNVO)
- Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
- Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 23 BauNVO)
- Fläche für Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB, § 23 BauNVO)
- Nachrichtliche Darstellung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Schönblicksiedlung"
- entfallende Festsetzung
- Für weitere Planzeichen gelten weiterhin der Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schönblicksiedlung", rechtskräftig seit 20.08.1971. Die verwendeten Planzeichen werden wie folgt nachrichtlich erklärt:
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl
- SA 35° Satteldach mit Dachneigung
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Zulässige Firstrichtung

Grundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem, ALKIS
 © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20 Stand 04/2023

Landkreis Esslingen		
Gemeinde Aichtal		
Gemarkung Grötzingen		
Projekt Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schönblicksiedlung - 9. Änderung"		
Projektnummer 2023094		Projektleiter Dipl.-Ing.(FH) R. Metzger
Dateiname 2023094_230504_Schönblicksiedlung_9.Änderung_v22.vwx		Bearbeiter Dipl. Stadt- und Reg. Pl. T. Camilovic
Planverfasser Nürtingen, den 11.07.2023/18.10.2023		Blattformat ISO A3
 MELBER & METZGER VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION Schlesierstraße 84 · 72622 Nürtingen FON +49 (0) 7022 503 38-0 · FAX -50 ingenieure@melber-metzger.de		Maßstab 1:500
EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN 		

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.

1.4 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 40m² Grundfläche und 4m Höhe nicht überschreiten.

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).

1.7 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 m² 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 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

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.

Gehölze dürfen gemäß §39 Abs.5 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden.

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

Es wird empfohlen weitere Gehölzpflanzungen und eine Fassadenbegrünung zu prüfen.

2. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Arietenkalk-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 ist zu rechnen.

In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundbehebung nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

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.