



A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereich

1.2 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

1.3 Maß der baulichen Nutzung

----- GRZ (Grundflächenzahl)

●●●● Abgrenzung unterschiedl. Maß baul. Nutzung

1.4 Nutzungsschablone

| | | | |
|-------------------|-------------|-----------|------------------------------|
| Gewerbegebiet | GE | Keine GRZ | Maximal Grundflächenzahl GRZ |
| Maximale Wandhöhe | 17m/12m/41m | FD | Dachform |
| offene Bauweise | o | FD | Dachneigung |

1.5 Bauweise

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- - - Baugrenze Nebenanlage
- - - Stellplätze offen, Carports, Müllhäuschen, Fahrradabstellanlagen,
- - - Baugrenze Nebenanlage
- - - offene und überdachte Tiefgaragenabfahrten

1.7 Verkehrsflächen u. Erschließungen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche allgemeine Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche

1.8 Grünordnung

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Anlage von Rasen/Wiese
- Neupflanzung eines großkronigen Laubbaumes

2. Nachrichtliche Übernahmen

best. Grundstücksgrenzen

B. Festsetzungen durch Text

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung wird planungsrechtlich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
Nach § 13 Bau NVO sind dort insbesondere auch Gebäude und Räume für freie Berufe möglich.

Auf eine GRZ sowie GFZ wird verzichtet. Lediglich die maximal Geschossanzahl und Gebäudehöhe wird festgelegt.

- Tiefgarage und Kellerräume sind auf der vollen Grundstücksfläche bis zu 2 unterirdischen Geschossen möglich.
- Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Rigolen, Zisternen, Speicherbecken) werden auf dem Grundstück selbst hergestellt bzw. in Abstimmung mit der Stadt Aichtal und nach Möglichkeit in den Vorfluter im Norden des Baugebietes eingeleitet.

1.2 Höhe baulicher Anlagen und Dächer

Die EFH wird für alle 3-Gebäudeteile auf 373,40müNN als +- 0,00 festgelegt.
Alle Dächer werden als begrünte Flachdächer oder als befestigte, begehbare Dachflächen hergestellt.
Im Süden soll A1 als 3-stöckiges Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von max. + 12,00 m entstehen.
Im Norden soll A2 mit einer maximalen Wandhöhe von + 17,00 m ü EFH entstehen.
Das Gebäude A3 im Osten soll mit maximal 12 Obergeschossen auf + 41,00 m ü. EFH begrenzt sein.

1.3 Abstandsflächen

Nach LBO §5 Abs. (7.3) gilt in Gewerbegebieten und in Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125 der Wandhöhe.
Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.
Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan zur bebauten Nachbarschaft hin muß im Norden des Grundstückes der Abstand von mindestens 5,0 Meter eingehalten werden.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten, sind die Baufenster relativ eng um die geplanten Gebäude festgesetzt. Um dennoch einen gewissen Spielraum für den Bauvortrag zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die einzelnen Baufenster durch Dachüberstände, Balkone, Übergänge, Terrassen und Trennelemente für Freibereiche überschritten werden dürfen und die festgesetzten Grundflächen durch diese Bauteile überschritten werden dürfen.

1.5 Stellplätze

Aus den zu erwartenden Nutzflächen aus Aichum 1-3 ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 94 Stellplätzen die in einer Tiefgarage hergestellt werden müssen. Zusätzliche 42 Stellplätze dürfen im Grünstreifen außerhalb des Baugrundstückes hergestellt werden. Eine Reduktion ist in Absprache mit der Stadt Aichtal im Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept möglich.

Landkreis: ESSLINGEN
Gemeinde: STADT AICHTAL
Gemarkung: AICH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan AICHUM
nach § 12 BauGB
„Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen“
Maßstab 1:500

VERFAHRENSVERMERKE:
Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs.8 BauGB und §13 BauGB am
Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses §2 Abs. 18 BauGB und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung §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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen - AICHUM“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes - jeweils in der Fassung vom 11.11.2023 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Stadt Aichtal vom

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 11.11.2023

Aichtal,
Sebastian Kurz - Bürgermeister

Planung nach Paragrafenverordnung
Munitec GmbH - Architektur-Stadtplanung
Holbeinstrasse 13 | 72760 Reutlingen | www.ProchnerGroup
Projektbüro Filderstadt
Johannesstrasse 10-12 | 70794 Filderstadt
Ansprechpartner:
Dr.-Ing. Frank Prochner
FON: 0172/6328075 | E-MAIL: frank.prochner@munitec.com

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit d e m Liegenschaftskataster überein.
Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

| | | | |
|---|-------------------|------------------------|-----------------|
| Projekt: AICHUM - AICHTAL - Riedwiesen | | Bauwerk: PRIMUS | |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan | | Maßstab: 1:500 | |
| V B P | Datum: 11.11.2023 | Plannummer: 001 | Index: A |
| Planer / Fachgenosse | Bauherr / Nutzer | Freigegeben | Ort/Datum |