Aichtal

Bebauungsplan "8. Änderung Schönblicksiedlung"

mit örtlichen Bauvorschriften

KREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: STADT AICHTAL
GEMARKUNG: GRÖTZINGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zul. geä. am 21.12.2006.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990.

Landesbauordnung (LBO) für Baden–Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL S. 617), zul. geä. am 14.12.2004 (GBL S. 884).

VERFAHRENSVERMERKE

ALS ENTWURF vom Gemeinderat festgestellt am 16.09.2009

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 10.02.2010

IN KRAFT GETRETEN AM 18.02.2010

Ausgefertigt

Aichtal, den 19.02.2010

STADT AICHTAL · LANDKREIS ESSLINGEN

HERZOG
–Bürgermeister–

Stadt Aichtal

135 b

8. Änderung

Bebauungsplan „Schönblicksiedlung“

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:	Grötzingen

Werkgemeinschaft archiplan
Architekten und Planer GmbH
Dipl.-Ing. Eckart Hörmann
Maybachstraße 20
70469 Stuttgart

Stuttgart, 29.10.2008
28.01.2009
16.02.2009
15.06.2009
01.10.2009
15.12.2009 red.erg.

TEXTTEIL

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 21.12.2006,

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichenverordnung
in der Fassung vom 18.12.1990

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 14.12.2004

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)

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

GRZ = die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO beträgt 0,4

GFZ = die Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO beträgt 0,8

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

II = zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4 Gebäudehöhen (§16 (2) 4 BauNVO)

Entsprechend Planeintrag wird die bergseitige Traufhöhe (TH) der Gebäude (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, gemessen ab Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe (EFH) auf 6,10 m gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude (gemessen ab Erdgeschossrohfuß-bodenhöhe (EFH) darf 10,20 m gemäß Planeinschrieb nicht überschreiten.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,3 m gemäß Planeinschrieb 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

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.

2.7 **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit 3,5 m Breite zugunsten der von dort erschlossenen neuen Grundstücksteile auf der Parzelle 2807/1 festgesetzt.

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

3.1 **Dachform** (§ 74 LBO)

SD = Es sind nur Satteldächer zulässig mit der Hauptfirstrichtung gem. Planeintrag.

3.2 **Dachneigung** (§ 74 LBO)

35° = Die Dachneigung kann um 2° unter- bzw. überschritten werden

3.3 **Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 74 LBO)

sind, wenn sie mit Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen.

Die privaten Aufstellflächen vor Garagen, Carports und offene Stellplätze sind in Wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

3.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 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

Die Ableitung von Abwasser und Regenwasser ist nur im Mischsystem möglich. Die im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer sind vollständig dem Mischwasserkanal in der Schillerstraße zuzuführen.. Eine Versickerung von Regenwasser ist wegen des Untergrundes nicht möglich.

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

Falls die Spalten in der entfallenden Kirsche einzelnen Zwergfledermäusen tatsächlich als Tagesversteck dienen sollten, so würden nahe Fledermauskästen (z.B. am nordöstlichen Grundstückrand) als neues Tagesquartier vermutlich angenommen.
Es wird empfohlen 1 Flachkasten aus Holz und 1 Holzbetonkasten am nordöstlichen Grundstückrand anzubringen.
Damit sind die potentiellen Fledermausarten "bedient" und durch das unterschiedliche Mikroklima der Kästen ist eine Wechselmöglichkeit je nach Wetterlage möglich.
Die genannten Maßnahmen sind bei frühzeitiger Umsetzung (z.B. diesen Winter bei Baubeginn im Jahr 2010) dazu geeignet, das Auslösen des Verbotstatbestandes nach § 42 BNatSchG zu vermeiden.

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 8. Bebauungsplanänderung bleiben alle sonstigen Festsetzungen des seit 19.10.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Schönblicksiedlung" in der Fassung der 3. 6. und 7. Änderung auch in diesem Geltungsbereich bestehen.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf vom Gemeinderat festgestellt am 16.09.2009

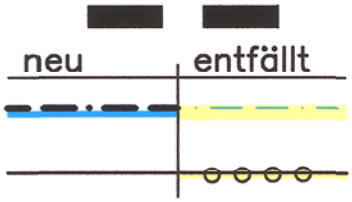
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 10.02.2010

In Kraft getreten am 18.02.2010

Ausgefertigt
Aichtal, den 19.02.2010

.....
- Bürgermeister Herzog -

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des Änderungsbereichs (§9(7) BauGB)

Baugrenze (§23(3) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl (§19(1) BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl (§20(2) BauNVO)

o offene Bauweise (§22(2) BauNVO)

max. TH max. Traufhöhe über EFH (§18 BauNVO)

max. FH max. Firsthöhe über EFH (§18 BauNVO)

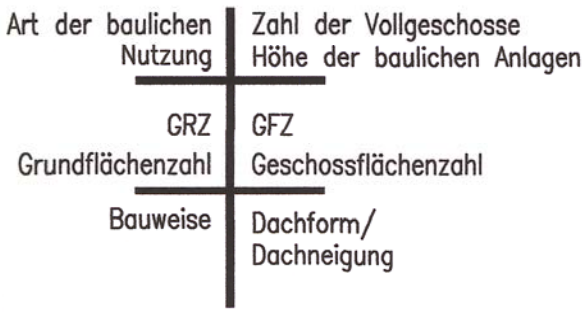
EFH max. Erdgeschossfußbodenhöhe ü. Gelände

SD Satteldach

unverbindliche Grundstücksgrenze

Flächen für Geh-,Fahr-und Leitungsrechte (§9(1)21 BauGB) zugunsten angrenzender Grundstücke auf Parzelle 2807/1

Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)



Nutzungsschablone

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 8. Bebauungsplanänderung bleiben alle sonstigen Festsetzungen des seit 19.10.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Schönblick–siedlung" in der Fassung der 3., 6. und 7. Änderung auch in diesem Geltungsbereich bestehen.

M 1:500

0 10 20 25m

N

PLANSTAND:
29.10.2008
28.01.2009
07.04.2009
15.06.2009
16.09.2009
01.10.2009 red. erg.
15.12.2009 red. erg.

DIPL.–ING.
ECKART HÖRMANN

MAYBACHSTRASSE 20
70469 STUTTGART
TEL. 0711/896523–0
FAX. 0711/896523–50

werkgemeinschaft

archiplan