

Aichtal

Bebauungsplan "Wolfschluger Straße"

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 2.10.09 bis 2.11.09
Auslegung bekannt gemacht am 24.09.2009 durch Mitteilungsblatt Stadt Aichtal
ALS SATZUNG gem. §10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 10.02.2010
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN als Satzung beschlossen am 10.02.2010
IN KRAFT GETRETEN AM 18.02.2010
Ausgefertigt
Aichtal, den 19.02.2010


HERZOG
-Bürgermeister-



Stadt Aichtal

Bebauungsplan

„Wolfschluger Straße“

TEXTTEIL (§ 9 (1) BauGB, BauNVO)

Kreis: Esslingen
Gemeinde: Stadt Aichtal
Gemarkung: Grötzingen

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

Stuttgart, 15.05.2008
15.06.2009
16.09.2009
30.11.2009 red. erg.

TEXTTEIL

Zum Bebauungsplan „Wolfschluger Straße“

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen des am 07.10.1929 genehmigten Baulinienplanes außer Kraft.
In Ergänzung zum Plan wird folgendes festgesetzt.

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

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997,
zul. geändert am 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990,
zul. geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995,
zul. geändert am 14.12.2004

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

Entsprechend den Planeinschriften

Es bedeuten

- WA Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO
Zulässig sind Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 1+2
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (3) nicht zulässig

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

Entsprechend den Planeinschriften

Es bedeuten

- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 und § 20 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften

Es bedeutet

- Z = II zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3.1 Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (3) 2 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird für die neuen geplanten Gebäude entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

Die festgesetzte EFH kann bis zu max. 0,30 m verändert werden.

Im Bebauungsplan sind max. Traufhöhen (TH) oder Attikahöhen (AH) und max. Firsthöhen (FH) festgesetzt als absolute Höhen über Normalnull (m ÜNN)

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen an der Außenfläche der Dachhaut am First.

Die max. festgesetzte Traufhöhe ist mindestens auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

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

Entsprechend den Planeinschriften

Es bedeutet

0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**2.5.1 Die baulichen Anlagen sind entsprechend der Pfeileintragung im Plan anzuordnen (Hauptfirsttrichtung).**

Daneben sind Nebenfirste bzw. Querbauten zulässig auf max. 1/3 der Gebäudelänge (s. auch Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften).

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO), die nur oberirdische Wirkung haben.

2.7 Nebenanlagen (§ 23 (5) BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude und Überdachungen handelt, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur zugelassen, wenn sie einen Rauminhalt von 20 m³ nicht überschreiten.

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

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Flächen für Fahr-, Geh- und Leitungsrechte mit 3,50 m Breite zugunsten der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

Zur Ableitung von Außengebietswasser ist ein Leitungsrecht zur Herstellung eines Oberflächenwasserkanals festgesetzt entsprechend Planeinschrieb.

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind tlw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) BauGB festgesetzt.

Die nördliche Fläche ist als Pflanzgebotsfläche **PFG 1**, die östliche als Pflanzgebotsfläche **PFG 2** festgesetzt.

Notwendige Stützmauern in den Pflanzgebotsflächen sind als Naturstein-Trockenmauern auszuführen.

In der nördlichen Pflanzgebotsfläche ist eine Mulde bzw. ein kleiner Wall anzulegen, um Außengebietswasser aufzufangen.

2.10 Pflanzgebote

2.10.1 Pflanzgebote für Neuanpflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Durch Planeinzeichnung ist ein Pflanzgebot auf privaten Flächen in Form von hochstämmigen Obstgehölzen oder heimischen Laubgehölzen festgesetzt (siehe auch Ziff. 2.9).

Bei Abgang sind die Bäume und Gehölze zu ersetzen.

Folgende Pflanzen werden für die Pflanzgebotsfläche **PFG 1** vorgeschlagen:

- z.B. Speierling (*sorbus domestica*)
- Wildkirsche (*prunus avium*)
- Walnuß (*juglans regia*)
- Eisbeere (*sorbus torminalis*)
- Faulbaum (*frangula alnus*)

Folgende Pflanzen werden für die Pflanzgebotsfläche **PFG 2** vorgeschlagen

- z.B. Hasel (*corylus avellana*)
- Liguster (*ligustrum vulgare*)
- Schlehe (*prunus spinosa*)
- Weißdorn (*crataegus spinosa*)

Unbebaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 groß- oder mittelkroniger, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Streuobstbäume werden angerechnet.

Geschlossene Koniferenhecken sind nicht zulässig.

2.10.2 Pflanzgebote für den Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Durch Planeinzeichnung ist ein Pflanzgebot für zu erhaltende Einzelbäume auf privaten Flächen festgesetzt.

3.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS BAUGEBIET (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

3.1 Dachform, Dachneigung, Gebäudehöhe (§ 74 (1) LBO)

Es bedeuten

Entsprechend den Planeinschriften

Dachform	GD = Geneigtes Dach FD = Flachdach SD = Satteldach
Dachneigung	0° - 10° 25° - 35° als Mindest- und Höchstgrenze 35° - 45° als Mindest- und Höchstgrenze

3.1.1 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 74 LBO)

sind wie folgt auszuführen:

- in das Hauptgebäude mit einbezogen
oder
- bei Flachdach mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

3.2 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 74 LBO)

Die Dachdeckung der Gebäude ist nur in nicht glänzenden Materialien zulässig.

Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung mit niedrigem Bewuchs aus Gräsern und Kräutern zulässig.

Die nach Norden leicht geneigten Pultdächer sind vollflächig extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind zusammengerechnet bis zu 50 % der jeweiligen Trauflänge zulässig, wobei die Länge der Zwerchgiebel auf maximal 1/3 der Gebäudelänge begrenzt ist (s. Ziffer 2.5.1.).

Traufunterbrechungen bei Zwerchgiebeln und Traufhöhenüberschreitungen werden zusammengerechnet und sind begrenzt auf maximal 1/3 der Gebäudelänge.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel werden nur im 1. DG zugelassen.

Der Abstand zur Giebelwand darf jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen mindestens 0,90 m unterhalb des Firstes angeordnet werden.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

3.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Unbebaute Flächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Stellplätze, Hofflächen oder Garagenzufahrten auf privaten Grundstücken - mit Ausnahme der mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten versehenen Flächen - sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster (Ökopflaster) oder wassergebundene Decke).

3.3.1 Stützmauern (§ 74 LBO)

Stützmauern im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur als Naturstein-Trockenmauern zulässig.

3.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (17) BauGB i.V.m. § 10 LBO)

Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den Grundstücken sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vom natürlichen Gelände abweichen.

Abböschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 zulässig

3.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

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

4.0 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

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.

4.2 Versorgungsleitungen

Unterirdische Versorgungsleitungen und dergleichen sind mit Ausnahme der im Plan dargestellten dem Planfertiger nicht bekannt und in vorliegendem Plan nicht enthalten.

4.3 Grundwasser

Sollte während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung notwendig sein, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt einzureichen. Eine dauernde Grundwasserableitung ist unzulässig.

Bauteile, die ins Grundwasser einbinden, sind wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

Es wird empfohlen, die Grundwasserverhältnisse rechtzeitig vor Baubeginn zu erkunden.

Nach der geologischen Karte von Baden-Württemberg (GK 25) stehen im Plangebiet

die Schichten des Unterjura und des Rät über den Schichten des Knollenmergels an. Unterjura und Rät können in Felsklüften Grundwasser führen

4.4 Dachwasser

Die zulässigen Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser sind mit einem ungedrosselten Überlauf zu versehen. Der ungedrosselte Überlauf muss an den Oberflächenwasserkanal bzw. den öffentlichen Regenwasserkanal (Trennsystem) angeschlossen werden. Er darf nicht im Erschließungsgebiet an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Auf die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (Anzeige von Brauchwasseranlagen) wird hingewiesen.

4.5 Abwasserbeseitigung und -reinigung

Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß der Sammelkläranlage zu zu-leiten. Die Oberflächenwässer sollen im Trennsystem bis zum Anschluss an das öffentliche Kanalsystem in der Wolfschlugener Straße geführt werden.

4.6 Ableitung des Außengebietswassers

In der nördlich geplanten Grünfläche (PFG1) ist eine Mulde bzw. ein kleiner Wall zum Auffangen des Außengebietswassers vom Herrenberg einzuplanen. Außerdem muss ein Regenwasserkanal durch das Baugebiet bis zur Wolfschluger Straße geführt werden. Hier können auch die anfallenden Oberflächenwässer (Dachflächen) angeschlossen werden. Hierzu ist ein entsprechendes Leitungsrecht im Plan vor-gesehen.

Solange noch kein 2. Ableitungssystem für Niederschlags- und Außengebiets-wasser zur Verfügung steht, wird das Niederschlagswasser und Außengebiets-wasser, welches durch das Baugebiet fließt, im Trennsystem dem Mischwasser kanal in der Wolfschluger Straße zugeführt.

4.7 Lärmschutz

Die Wolfschluger Straße wird vermehrt mit Verkehrsimmissionen, insbesondere von Lärm, beaufschlagt. Daher sind bei Um- oder Neubauten die Lärmimmissionen zu prüfen und ggfs. passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

4.8 Grundstückszufahrten auf die K 1222

Eventuell geplante Grundstückszufahrten müssen im Einmündungsbereich auf die Höhenlage der Kreisstraße 1222 abgestimmt sein. Die ggfs. notwendigen Randsteinabsenkungen und die Angleichung des Gehweges sind im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Deizisau festzulegen. Oberflächenwasser und Dachwasser darf der Kreisstraße nicht zugeleitet werden.

Eventuelle Aufgrabungen und Veränderungen an der Kreisstraße dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Dieser ist beim Landratsamt Esslingen, Amt 12, Straßenbauamt zu beantragen.

VERFAHRENSVERMERKE

ALS ENTWURF vom Gemeinderat festgestellt am 16.09.2009

ALS ENTWURF gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentl. ausgelegt vom 02.10.2009 bis 02.11.2009

Auslegung bekannt gemacht am 24.09.2009 durch das Mitteilungsblatt der Stadt Aichtal

ALS SATZUNG gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 10.02.2010

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN als Satzung beschlossen am 10.02.2010

IN KRAFT GETRETEN am 18.02.2010

Ausgefertigt:

Aichtal, den 19.02.2010



.....
Bürgermeister Herzog

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9(7) BauGB)
	Grenze Landschaftsschutzgebiet
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)
FH = z.B. 337,10	max. Firsthöhe ü.NN (§18 BauNVO)
TH = z.B. 336,80	max. Traufhöhe ü.NN (§18 BauNVO)
EFH = z.B. 328,30	max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe ü.NN (§9(2) BauGB)
	Baugrenze (§23(3) BauNVO)
SD / FD / GD	Satteldach / Flachdach / geneigtes Dach
	Anpflanzen hochstämmiger, großkroniger Laubbäume, Obstbäume (§9(1)25a BauGB)
	Erhalt bestehender Bäume (§9(1)25b BauGB)
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten angrenzender Grundstücke (§9(1)21 BauGB)
	Flächen für Leitungsrecht zur Ableitung von Außengebietswasser (§9(1)21 BauGB)
	Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Höhe der baulichen Anlagen
GRZ	GFZ
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen des am 07.10.1929 genehmigten Baulinienplanes außer Kraft.



PLANSTAND:

14.12.2007

25.03.2008

23.04.2008

15.05.2008

15.06.2009

16.09.2009

30.11.2009 red.erg.

DIPL.-ING.
ECKART HÖRMANN

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

werkgemeinschaft

archiplan