

**GEMEINDE AIDLINGEN, ORTSTEIL DACHTEL,  
LANDKREIS BÖBLINGEN  
BEBAUUNGSPLAN „STAIGSTRASSE“**

---

Stand 26.03.2018

**Begründung:**

Es soll insbesondere aus folgenden Gründen ein Bebauungsplan aufgestellt werden:

**01. Anlass der Planung**

Durch den Bebauungsplan soll das umfasste Gebiet eine Aufwertung zum allgemeinen Wohngebiet erhalten. Es ist der Gemeinde Aidlingen ein Anliegen die Flächen die hier am Ortsrand liegen und sich für eine Bebauung gut eignen noch einer Wohnbebauung zuzuführen, um Ausweisung von Bauflächen außerhalb bebauter Ortsteile zu reduzieren. Außerdem werden im Moment keine Grundstücke auf dem Grundstücksmarkt für den Ortsteil Dachtel angeboten. Auch die Gemeinde selbst kann keine Grundstücke in diesem Ortsteil zum Verkauf anbieten. Um wenigstens eine geringe Anzahl dem Grundstücksmarkt zuführen zu können ist diese Arrondierung sinnvoll und notwendig.

**02. Ziele und Zwecke der Planung**

Das bislang als Weidegrundstück und Obstbaumwiese sowie als Schafstall genutzte Gelände soll in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Die Entscheidung hier ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen ist auch insoweit sinnvoll und richtig, als dass bereits ein allgemeines Wohngebiet direkt angrenzt.

Der Bebauungsplan Staigstraße in Aidlingen-Dachtel grenzt im Südwesten an die Böschung der Deckenpfronner Straße, da die Deckenpfronner Straße höher liegt, sind von dieser keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten.

**03. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

**04. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Bestandsfläche dargestellt. Allerdings ist nur der Bereich südlich der Staigstraße tatsächlich auch bebaut. Bereits 1992 wurde mit dem Landratsamt Böblingen vereinbart, dass eine Bebauung erfolgen kann, sofern die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellt. Da die äußere Erschließung bereits vollständig vorhanden ist, bietet sich eine Bebauung der Grundstücke an.

## **05. Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Da es sich um einen neuen Bebauung handelt, der zwar im Flächennutzungsplan als Bestand dargestellt ist, jedoch noch nicht bebaut ist, wird das Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB angewandt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Dies bedeutet, dass von der Umweltprüfung und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen wird. Ein artenschutzrechtliches Gutachten liegt bereits vor.

## **06. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene öffentliche Staigstraße.

## **07. Verwirklichung**

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist ohne Durchführungsvertrag möglich, da die Erschließung bereits erstellt ist.

**08.** Die Verbesserung der Wohnumfeldsituation in diesem Bereich wird durch eine üppige Baum- und Strauchbepflanzung erreicht werden. Hierdurch wird auch eine optische und ökologische Aufwertung geschaffen. Der Baumpflanzplan zum Bebauungsplan wird verbindliche Rechtsgrundlage.

**09.** Sämtliche privaten Zugangs- und Zufahrtswege werden mit mehrfarbigem Betonantikpflaster ausgeführt, um eine teilweise Versickerung von Oberflächenwasser zu ermöglichen. Die Pflasterflächen werden auch zu Vegetationsflächen hin geneigt.

**10.** In Teilbereichen des Bebauungsplans wird eine GRZ von 0,45 zugelassen, da die in die Gebäude integrierten Garagen oberseitig begrünt werden und eine weit über das Übliche hinausgehende Baumbepflanzung erfolgt, ist dies angemessen.

## **11. Städtebauliche Daten**

Die gesamte Fläche des B-Plans beträgt 3170 m<sup>2</sup>. Der Schafstall ist ein denkmalgeschütztes Gebäude und wird nicht zu Wohnzwecken genutzt. Deshalb könnte diese Fläche bei der Betrachtung der Wohndichte herausgerechnet werden. Hierauf wird jedoch verzichtet.

Es ergibt sich folgende Berechnung (Insgesamt umfasst das Gebiet 7 Häuser, dies ergibt zwischen 7 und 9 Wohneinheiten):

9 WE x 2,5 E/WE = 23 E/0,32 ha = 71 E/ha

7 WE x 2,5 E/WE = 18 E/0,32 ha = 56 E/ha

Beide Berechnungen liegen über der vom Regionalplan geforderten Mindestwohnbau-dichte von 55 E/ha.

Aidlingen, den 26.03.2018

---

Bürgermeister Ekkehard Fauth  
Gemeinde Aidlingen