



GEMEINDE AIDLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "MÖNCHHALDE"

TEXTTEIL
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PLANSTAND: ENTWURF 12.06.2017



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23. 02.2017 (GBl. S. 99, 103).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

(HINWEIS: Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind Höchstmaße, die nicht überall ausgeschöpft werden können.)

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Maximale Trauf- und Firsthöhen:

Es sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans maximale Trauf- und Firsthöhen (TH max. und FH max.) über Normalnull (ü. NN.) festgesetzt. Die festgesetzten TH max. und FH max. dürfen nicht überschritten werden.

Für die TH ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut ü. NN. maßgebend.

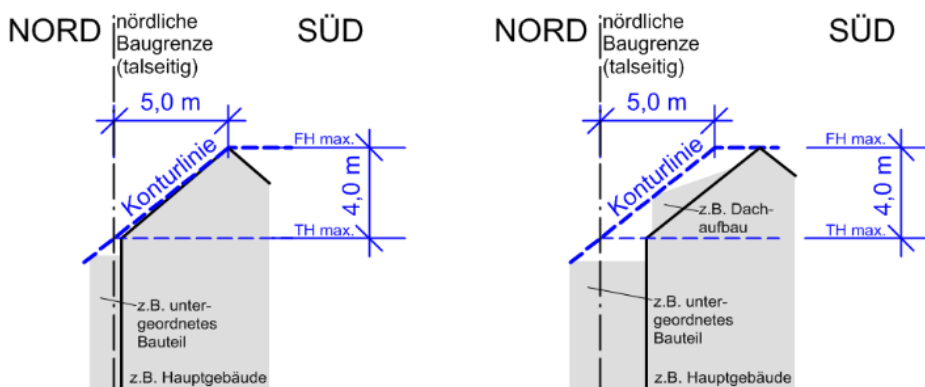
Für die FH ist die oberste Dachbegrenzungskante (z.B. First) ü. NN. maßgebend.

Die TH von Nebenfirsten / Querbauten darf die festgesetzte TH max. um bis zu 1 m überschreiten.

(HINWEIS: Die planerischen Annahmen der Rohfußbodenhöhen EG und UG ü. NN. sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Information unverbindlich eingeschrieben.)

Maximale Konturlinie:

Nach Norden (hangabwärts) sind die Gebäudehöhen zusätzlich durch eine maximale Konturlinie begrenzt. Die Höhe der gemäß der Abb. festgesetzten Konturlinie darf nicht überschritten werden.

Höhenfestsetzungen für die für Garagen festgesetzten Flächen:

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für Garagen festgesetzten Flächen ist die maximale Höhe der dort zulässigen baulichen Anlagen (siehe hierzu Ziff. 1. 5) durch Festsetzung von maximalen Oberkanten (OK max.) begrenzt.

Für die OK ist die Oberkante der Attika ü. NN. maßgebend.

Die festgesetzten OK max. dürfen mit Ausnahme von notwendigen Absturzsicherungen / Geländern / Anlagen zur Solarenergienutzung nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen je Gebäudeseite bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, sowie durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen .

Terrassen (auch Dachterrassen auf Garagen od. Nebengebäuden) und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Regelungen der Landesbauordnung (LBO) zur Einhaltung von Abstandsflächen, sowie die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagen / Carports

Oberirdische Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

Ausnahmsweise können im Einvernehmen mit der Gemeinde Garagen / Carports an anderen Stellen zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

Im Bereich der für Garagen festgesetzten Flächen sind auch Gebäude ohne Aufenthaltsräume i.S. des § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO zulässig.

5.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig. Die festgesetzten Zufahrtsverbote sind zu beachten.

5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb der für Garagen festgesetzten Fläche ist pro Baugrundstück eine Nebenanlage als Gebäude bis zu einer Größe von maximal 20 m³ unter Einhaltung eines Mindestabstands von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Darüber hinaus ist innerhalb der den Baugrundstücken zugeordneten privaten Grünflächen jeweils (zusätzlich) eine Nebenanlage als Gebäude bis zu einer Größe von maximal 20 m³ zulässig.

6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude und deren Firstrichtungen sind entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Richtungspfeilen auszurichten. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen.

Nebenfirste / Querbauten sind zulässig, wenn ihre Länge kleiner als 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers ist und die Oberkante des Nebenfirstes / Querbaus mindestens 1,0 m unterhalb der Höhe des Hauptfirsts liegt.

(HINWEIS: siehe hierzu auch Textteil zum Bebauungsplan, Ziff. 1 2.2, Höhe baulicher Anlagen.)

7. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden ist auf maximal 2 WE pro Wohngebäude begrenzt.

8. Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**8.1 Verkehrsflächen**

Von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung erhalten bleiben. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingeschriebenen Erschließungshöhen sind der Entwurfsplanung des Ing. Büros Mayer, Böblingen, entnommen. Die Ausführung kann von den eingeschriebenen Höhen geringfügig abweichen. Die Einschriebe sind daher keine verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

8.2 Verkehrsgrünflächen

Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

8.3 Zufahrtsbeschränkungen

Über die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Grundstückszu- und -ausfahrten erfolgen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**9.1 Öffentliche Grünflächen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind auch von den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abweichende

Wegeführungen, die Anlage von Sitzplätzen, Gräben zur Ableitung von Oberflächenwasser, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländegestaltung etc. zulässig.

Am südwestlichen Rand des Planbereichs ist eine öffentliche Grünfläche für einen - im Rahmen der Freiflächenplanung noch auszuplanenden - Kinderspielplatz festgesetzt.

9.2 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind private Grünflächen zur Nutzung als Gartenflächen festgesetzt. Garten- und Gerätehäuser innerhalb dieser Flächen sind zulässig. (Siehe hierzu auch Ziff. I 5.3.)

10. Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 BauGB i. V. mit § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Drainagen und anderen, nicht wasserdurchlässigen, oder in Grünflächen entwässerten Flächen auf den Baugrundstücken darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

(HINWEIS: Die Tiefenlage des Regenwasserkanals ist nicht durchgehend auf die Tiefenlage möglicher Drainagen abgestimmt.)

Auf den Baugrundstücken ist zur Drosselung des Niederschlagswasser-Abflusses ein Rückhaltevolumen herzustellen (z.B. durch Retentionszisternen). Das Rückhaltevolumen hat pro 100 m² versiegelter Fläche mindestens 4,0 m³ zu betragen. Der Abfluss ist auf maximal 0,3 Liter/Sekunde zu drosseln.

Vor der Inbetriebnahme der Anlagen sind die Rückhalteeinrichtungen durch die Gemeindeverwaltung bzw. deren Beauftragten zu prüfen und abzunehmen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind auf öffentlichen Flächen schematisch Mulden und Abzugsgräben zur Fassung und Ableitung von Niederschlagswasser aus den Außengebieten festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Lage, Breite und Ausdehnung ist nicht verbindlich und bleibt der Erschließungs- / Freiflächenplanung vorbehalten.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) und Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes auf den Baugrundstücken nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,5 Meter über / unter bestehendem Gelände zulässig.

Innerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 1 Meter über bestehendem Gelände zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind in den Bauvorlagen darzustellen. Die Regelungen des Nachbarrechts sind zu beachten. In begründeten Fällen können im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zur Höhe / Tiefe zugelassen werden.

12. Anpflanzen und Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB) / Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB (A)

Die schematisch dargestellten Abgrenzungen der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auf öffentlichen Flächen festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind nicht verbindlich.

12.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) flächig (auf öffentlichen und privaten Flächen) A1

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen ist eine Strauchhecke zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Pflanzabstand mindestens 1,4 m, Pflanzung mindestens 2-reihig. (Pflanzenauswahl nach Pflanzliste 3.1)

12.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) flächig (auf öffentlichen Flächen) **A2**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sind Hecken aus standortsheimischen Straucharten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

12.3 Pflanzgebot 3 (Pfg3) Obstbaumpflanzung (auf öffentlichen Flächen) **A3**

Es sind insgesamt 7 Apfelhochstammbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Von den dargestellten Standorten darf im Rahmen der Freiflächenplanung abgewichen werden.

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm. (Pflanzenauswahl nach Pflanzliste 3.6).

12.4 Pflanzgebot 4 (Pfg4) flächig (auf öffentlichen Flächen) **A4**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen ist eine magere, artenreiche Blumenwiese anzulegen. Die Anlage soll durch Übertrag von Heumulch- oder Heudruschsaat aus geeigneten Spenderflächen oder alternativ durch Ansaat mit standortgerechtem Saatgut erfolgen.

Bis zur Entwicklung des Zielbestandes werden ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich (Nachsaat, Pflegeschritte). Zur Erhaltung erfolgt eine Mahdnutzung mit 1-2 Schnitten im Jahr.

Wegeaufweitungen, Sitzbereiche mit deren Zuwegungen, Mulden und Abzugsgräben o. ä. sind innerhalb der Flächen zulässig.

12.5 Pflanzgebot 5 (Pfg5) flächig (auf öffentlichen Flächen) **A5**

In einem Bereich von ca. 2-3 m Breite entlang von Wassergräben und feuchten Mulden ist eine Hochstaudenflur zu entwickeln und zu erhalten. Die Bereiche sind bei der jährlichen Mahd der angrenzenden Wiesen auszusparen und nur in mehrjährlichem Turnus zu mähen bzw. sind Gehölze gezielt zu entfernen.

12.6 Pflanzgebot 6 (Pfg6) Einzelbaumpflanzung (auf öffentlichen Flächen)

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind insgesamt 3 großkronige Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten darf abgewichen werden. Baumart: Traubeneiche, Stammumfang mind. 25 cm (in 1,00 m Höhe).

12.7 Pflanzgebot 7 (Pfg7) Einzelbaumpflanzung (auf öffentlichen Flächen)

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind insgesamt 7 mittelkronige Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten darf abgewichen werden. Baumart: Linde, Ahorn (schwachwüchsige Sorten), Stammumfang mind. 20 cm (in 1,00 m Höhe).

12.8 Pflanzbindung flächig

Der Gehölzbestand auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fläche ist zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

12.9 Planexterne Ausgleichsmaßnahme zur Verbesserung der Bodenfunktionen **A6**

Mit Einverständnis der Grundstückseigentümer und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde kann dafür geeignetes Oberbodenmaterial aus dem Baugebiet auf angrenzenden Ackerflächen zur Verbesserung der Bodenfunktion aufgebracht werden.

13. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

lr = Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der bestehenden 20 KV-Freileitung.

14. Flächen für Aufschüttungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

In den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind Geländeaufschüttungen, Geländeabgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten)

entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

Die zur Beleuchtung und Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen notwendigen Leuchtenmasten und Verkehrsschilder und deren Fundamente sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

II. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Wasserschutzgebiet

Das Gebiet befindet sich im weiträumigen Einzugsgebiet (Wasserschutzzone IIIA) der Quelfassung 'Sickergalerie Pumpwerk Aidlingen, Leimentalquelle mit Sickergalerie und Kasparbrunnen'. Auf die entsprechende Rechtsverordnung vom 13.07.1995 wird hingewiesen.

Auf die Nebenbestimmungen zur Befreiung von dem Verbot des § 3 Ziff. 15 der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 11.01.2008 wird hier ausdrücklich hingewiesen. Diese sind auch von den privaten Bauherren zu beachten und können bei der Gemeindeverwaltung Aidlingen eingesehen werden.

2. Entwässerung

Ergänzend zu den Festsetzungen im Textteil zur Grundstücksentwässerung wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerung ist nach DIN 1986 Teil 1 zu planen ist. Besonders hingewiesen wird auf die Planung von Rückstausicherungsanlagen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Tiefenlage des Regenwasserkanals ist nicht auf die Drainagetiefe abgestimmt. Das gesammelte Drainagewasser soll prinzipiell versickern (zulässige Alternative: Anschluss an der Regenwasserkanal; ggf. durch Pumpen).

3. Geologie

Vom Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, ist als Grundlage für die Erschließungsplanung ein geotechnischer Bericht verfasst worden („Geotechnischer Bericht BV „Erschließung Wohngebiet Mönchhalde“, 71134 Aidlingen vom 01. Juli 2013, Projekt Nr.: 110212). Der Bericht kann bei der Gemeindeverwaltung Aidlingen eingesehen werden. Es wird dringend eine projektbezogene, fachliche Begleitung hinsichtlich der spezifischen geologischen Situation empfohlen.

4. Untergeschosse

Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg:

Für Gebäude, die in den Untergrund einschneiden sind entweder Abdichtungsmaßnahmen gegen Bodenfeuchte gem. DIN 18 195 Teil 4 in Verbindung mit Dränagemaßnahmen gem. DIN 4095 vorzunehmen. Bei Verzicht auf eine Drainage ist eine Abdichtung gegen drückendes Wasser gem. DIN 18 195 Teil 6, Abschnitt 8 (bzw. die Ausführung z. B. einer "weißen Wanne") erforderlich. (Siehe Geotechnischer Bericht Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, „Entwässerung und Abdichtung der Gebäude“).

Eine projektbezogene Grundlagenermittlung wird dringend empfohlen.

5. Regenwassernutzung / Zisternen

Es wird darauf hingewiesen, dass Zisternen nur gemäß den Vorgaben der DIN 1988 erstellt werden dürfen. Dies bedeutet u.a. eine strikte Rohrtrennung ohne Verbindungsmöglichkeit zum Ortstrinkwasser, einen freien Einlauf in Behälter, in die auch Trinkwasser fließt (z.B. bei Behältern für die Toilettenspülung), die Kenntlichmachung als Brauchwasser an Ausläufen schriftlich (z.B. Schild „Kein Trinkwasser“) oder mit entsprechendem Piktogramm u. eine geeignete Kindersicherung an den Ausläufen.

6. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

7. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens:

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Zu Beginn von Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Bei voraussichtlicher Lagerdauer > 3 Monaten sind die Mieten umgehend mit stark wasserzehrenden Pflanzenarten zu begrünen.

Im Bereich möglicher Retentionsanlagen dürfen die Böden nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm²) befahren werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. Eingerollte Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat von tiefwurzelnden Gründümpfpflanzenarten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung < 4N/cm²) ausgeführt werden.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Böblingen - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine Grundwasserabsenkung während der Bauphase bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anlage zum Textteil : Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Pflanzenauswahl Privatgärten

1.1 Bäume

1.1.1. Laubbäume

Apfelbaum (Hoch- u. Halbstamm)
 Birnbaum (Halbstamm)
 Blutbirke (schwachwachsend)
 Blutbuche (Zuchtform)
 Feldahorn (Sorte)
 Felsenbirne (als Hochstamm)
 Hainbuche (Zuchtform)
 Kirsche (Halbstamm)
 Kopfweide
 Mehlbeere
 Sal-Weide
 Stechpalme
 Stechpalme (Sorten)
 Süntel-Buche
 Vogelbeere
 Vogelkirsche (Zuchtform)
 Weichsel-Kirsche
 Winterlinde (schwachwüchsige Sorten)
 Wildapfel

Malus (Sorten)
 Pyrus (schwachwüchsige Sorten)
 Betula pendula 'Purpurea'
 Fagus s. 'Purpurea Pendula' Feldahorn
 Acer campestre 'Elsrijk'
 Amelanchier ovalis (Formgehölz)
 Carpinus betulus 'Fastigiata'
 Prunus (schwachwüchsige Sorten)
 Salix alba (Formgehölz)
 Sorbus aria
 Salix caprea
 Ilex aquifolium
 Ilex aquifolium 'Siberia', 'I.C.van Tol'
 Fagus s. var. suentelensis
 Sorbus aucuparia
 Prunus avium 'Plena'
 Prunus mahaleb
 Tilia cordata
 Malus sylvestris

1.1.2. Nadelbäume

Berg-Kiefer
 Eibe
 Eibe (Sorten)
 Gewöhnliche Kiefer (Sorten)
 Wacholder
 Wacholder (Sorte)
 Schwarzkiefer (Sorte)

Pinus mugo
 Taxus baccata
 Taxus baccata 'Fastigiata'
 Pinus sylvestris 'Typ Norwegen', 'Glauca'
 Juniperus communis
 Juniperus communis 'Meyer'
 Pinus nigra 'Select'

1.2 Sträucher

1.2.1 Sträucher, großwüchsig

Eingrifflicher Weißdorn
 Flieder
 Flieder (Sorten)
 Gewöhnlicher Buchsbaum
 Haselnuss
 Kornelkirsche
 Kreuzdorn
 Ohrweide
 Purpur-Weide
 Roter Hartriegel
 Sal-Weide
 Schwarzer Holunder
 Schwarzdorn, Schlehe
 Trauben-Holunder
 Wasser- Schneeball

Crataegus monogyna
 Syringa vulgaris
 Syringa vulgaris 'M.Buchner', 'Mme.Lemoine' u. a.
 Buxus sempervirens var. arborescens
 Corylus avellana
 Cornus mas
 Rhamnus catharticus
 Salix aurita
 Salix purpurea
 Cornus sanguinea
 Salix caprea
 Sambucus nigra
 Prunus spinosa
 Sambucus racemosa
 Viburnum opulus

1.2.2 Sträucher, kleinwüchsiger

Alpen-Johannisbeere (in Sorten)
 Felsenbirne
 Gemeiner Faulbaum
 Johannisbeere (in Sorten)
 Kugel-Weide
 Liguster

Ribes alpinum
 Amelanchier ovalis
 Rhamnus frangula
 Ribes (Sorten)
 Salix purpurea 'Nana'
 Ligustrum vulgare

Ohr-Weide
 Pfaffenhütchen
 Rote Heckenkirsche
 Stachelbeere
 Stachelbeere (in Sorten)
 Wolliger Schneeball

Salix aurita
 Euonymus europaeus
 Lonicera xylosteum
 Ribes uva-crispa
 Ribes uva-crispa (Sorten)
 Viburnum lantana

1.2.3 Wildrosen und Weißdorne

Kriech-Rose
 Hecken-Rose
 Rotblättrige Rose
 Wein-Rose
 Eingrifflicher Weißdorn

Rosa arvensis
 Rosa canina
 Rosa glauca
 Rosa rubiginosa
 Crataegus monogyna

1.3 Pflanzen für geschnittene Hecken

Alpen-Johannisbeere (in Sorten)
 Eibe (Sorten)
 Gewöhnlicher Buchsbaum
 Hainbuche (Wildform)
 Kugel-Weide
 Liguster

Ribes alpinum
 Taxus baccata 'Fastigiata'
 Buxus sempervirens var. arborescens
 Carpinus betulus
 Salix purpurea 'Nana'
 Ligustrum vulgare

1.4 Kletterpflanzen

Efeu Hedera helix
 Waldgeißblatt
 Waldrebe
 Wilder Hopfen
 Wilder Wein
 Kriech-Rose

Lonicera periclymenum
 Clematis vitalba
 Humulus lupulus
 Vitis vinifera
 Rosa arvensis

Pflanzliste 2 Pflanzenauswahl für Straßenbäume und straßennahe Bäume

2.1 Großbäume an markanten Wegekrenzungen

Traubeneiche

Quercus petraea

2.2 Mittelgroße Straßenbäume auf öffentlichen Grünflächen

Winterlinde (Sorten)

Tilia cordata 'Greenspire'
 Tilia cordata 'Rancho'
 Tilia cordata 'Erecta'

2.3 Kleine Straßenbäume auf privaten Grünflächen

Zierkirsche (Sorten)

Prunus serrulata 'Kanzan'
 Prunus serrulata 'Pink Perfection'

Pflanzliste 3 Pflanzenauswahl für Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen

3.1 Waldrand und Hecken

Eingrifflicher Weißdorn
 Hecken-Rose
 Kornelkirsche
 Liguster
 Pfaffenhütchen
 Rotblättrige Rose
 Roter Hartriegel
 Rote Heckenkirsche
 Wolliger Schneeball

Crataegus monogyna
 Rosa canina
 Cornus mas
 Ligustrum vulgare
 Euonymus europaeus
 Rosa glauca
 Cornus sanguinea
 Lonicera xylosteum
 Viburnum lantana

3.2 Steinbiotope

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Rotblättrige Rose	Rosa glauca
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

3.3 Wildrosenpflanzung

Hecken-Rose	Rosa canina
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Rotblättrige Rose	Rosa glauca
Wein-Rose	Rosa rubiginosa

3.4 Schwachwüchsige Gehölze an Wassergräben

Gemeiner Faulbaum	Rhamnus frangula
Kugel-Weide	Salix purpurea 'Nana'
Ohr-Weide	Salix aurita

3.5 Obstbäume (Sorten)

Alkmene
 Gewürzluiken
 Jakob Fischer
 Kaiser Wilhelm
 Winterglockenapfel
 Landsberger Renette
 Roter Boskoop
 Rote Sternrenette

Aufgestellt:

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
 Dipl. Ing. (FH) Thomas Limmeroth, Aidlingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23. 02.2017 (GBl. S. 99, 103).

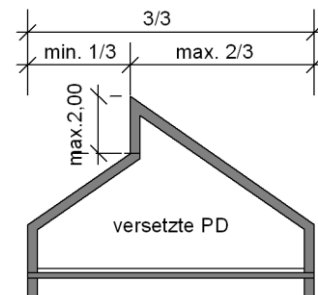
1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform / Dachneigung Hauptgebäude

Es sind nur Satteldächer und Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen (gem. Abb. rechts) mit Dachneigungen von 30° bis 40° zugelassen.

Flachdächer und geringere Dachneigungen sind bei untergeordneten Bauteilen und Dachaufbaute zulässig.

(HINWEIS: siehe hierzu auch Gaubensatzung der Gemeinde Aidlingen)



1.2 Dachform Garagen / Carports / Nebenanlagen

Garagen / Carports sind mit Flachdächern (Dachneigung max. 3°) auszuführen. Für sonstige Nebenanlagen ist keine Dachform / Dachneigung festgesetzt.

1.3 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen nur in den Farbtönen grau / anthrazit / braun / rotbraun / ziegelrot zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Glasierte Dachsteine oder glänzende Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern (auch vollflächig), sowie Dachfenster und Schrägverglasungen sind zulässig.

Garagen und Carports sind mit einer Intensiv- oder Extensivbegrünung (Substratstärke min. 10 cm) zu versehen, soweit diese Dachflächen nicht als Freisitz genutzt werden, oder mit Anlagen zur Solarenergienutzung bedeckt sind.

Für sonstige Nebenanlagen sind andere Dacheindeckungen zulässig.

1.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Es gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Aidlingen vom 13.08.1992 („Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten“) Die Gaubensatzung ist den örtlichen Bauvorschriften zur Information als Anlage beigefügt.

(HINWEIS: siehe hierzu Textteil zum Bebauungsplan, Ziff. I 2, Festsetzung maximale Konturlinie.)

2. Gestaltung von nicht überbauten Flächen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Zugänge oder Sitzplätze sind entweder wasserdurchlässig herzustellen, oder in angrenzende Grün-/ Gartenflächen zu entwässern.

3. Einfriedigungen, Stützmauern u. Sichtschutzeinrichtungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis maximal 1,0 m Höhe als lebende Einfriedigungen (Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Arten siehe Anlagen zum Textteil des Bebauungsplans, Pflanzliste 1) oder offene Naturholzzäune zulässig. Maschen- und Knüpfdrahtzäune sind zulässig, wenn sie in lebende Einfriedigungen integriert sind. Lebende Einfriedigungen sind so zu pflanzen, dass diese nicht in die öffentlichen Flächen hineinragen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind notwendige Stützmauern bis maximal 1,0 m Höhe über der Verkehrsfläche zulässig; darüber sind Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe zulässig.

Private Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über natürlichem Gelände zulässig. Zur Herstellung von Zufahrten oder als Tiefergründung von Grenzgaragen / Stellplätzen im hängigen Gelände notwendige Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über / unter natürlichem Gelände zulässig.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Doppelhäusern sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m ab Hausgrund zulässig.

In begründeten Fällen können Ausnahmen von diesen Festsetzungen zugelassen werden.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (notwendige Stellplätze) herzustellen.

Die Summe pro Bauvorhaben wird jeweils auf die nächste ganze Zahl aufgerundet (d.h. für Einfamilienhäuser als Einzelbauvorhaben generell mindestens 2 Stellplätze bzw. 2 Garagen).

Stuttgart, den 12.06.2017

LUTZ Partner
Stadtplaner Architekten

ANLAGE ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN: GAUBENSATZUNG

Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist die Zulassung von Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitten bei Hauptdachneigungen ab 30 ° (Altgrad).

Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
2. Allgemeine Bestimmungen
 - 2.1 Die Gesamtlänge von Gauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
 - 2.2 Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf 1,40 m nicht überschreiten.
 - 2.3 Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - 2.4 Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
 - 2.5 Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken.
Wangen und Stirnflächen sind der Farbe der Dachdeckung anzupassen.
3. Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:
 - 3.1 SchlepPGAUBEN
Die SchlepPGAUBEN müssen eine Mindestdachneigung von 15 ° aufweisen.
 - 3.2 GIEBELSTÄNDIGE GAUBEN MIT SATTEL- UND WALMDACHDECKUNGEN
Die giebelständigen Gauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.



ANGEZEIGT:

Eppingen, den 13. AUG. 1992

BAURECHTSAMT

- 3.3 Andere Gauben können als Ausnahme zugelassen werden.
- 3.4 Bei Hauptdachneigungen von unter 30 ° können Gauben als Ausnahmen zugelassen werden.
4. Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig.

§ 3

Ausnahmen

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Gestaltungsgrundsatz von § 2 Ziff. 1 eingehalten ist, das Hauptdach in seiner Erscheinung nicht beeinträchtigt wird und die Einheitlichkeit der Dachlandschaft innerhalb der näheren Umgebung gewahrt bleibt. Hierüber entscheidet das Landratsamt als untere Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Aidlingen (§ 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 Landesbauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in § 1 und 2 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

§ 5

Hinweise

Diese Satzung gilt nicht für Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Kulturdenkmälern. Hier können weitergehende Auflagen nach dem Denkmalschutzgesetz gefordert werden.

Dasselbe gilt für Änderungen an Dächern in Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung nach § 12 Denkmalschutzgesetz.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der endgültigen Bekanntmachung der Bestätigung der Rechtmäßigkeit in Kraft.

Aidlingen, 06.07.1992


(Häge)

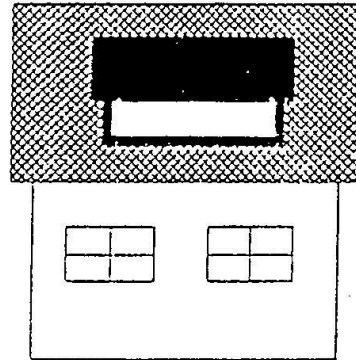
Ausgefertigt: Aidlingen, 06.07.1992

Rechtskräftig seit 2.9.1992


(Häge)

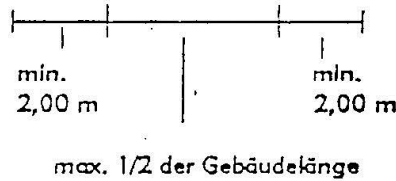
Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Dacheinschnitte

1. Schleppgauben:

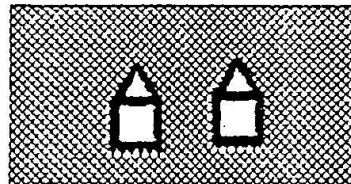


min. 0,50 m

max. 1,40 m

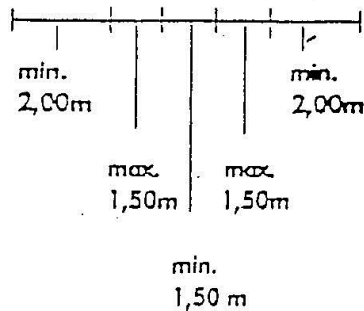


2. Giebelständige Gauben:

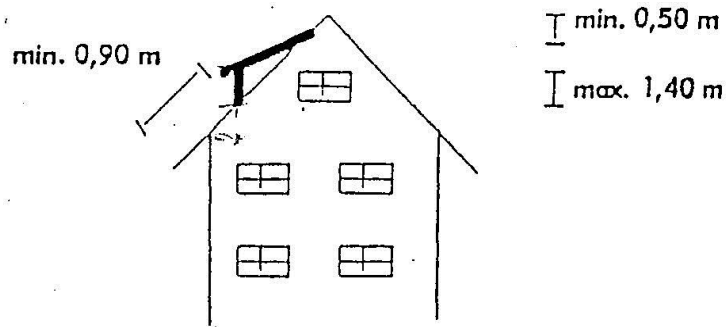


min. 0,50 m

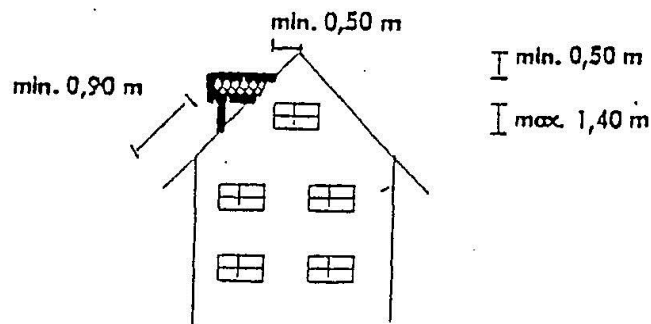
max. 1,40 m



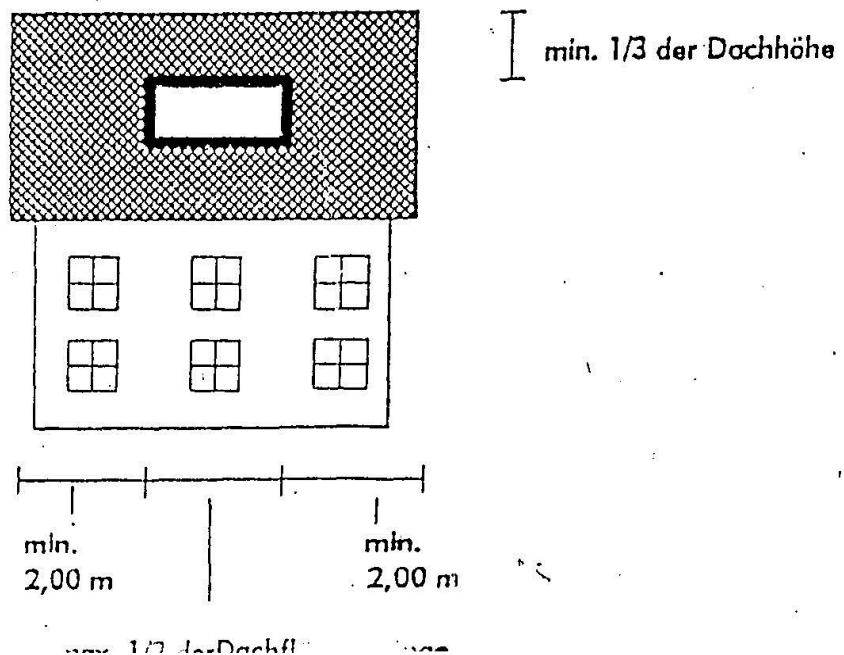
3. Regelquerschnitt einer Schleppgaube:



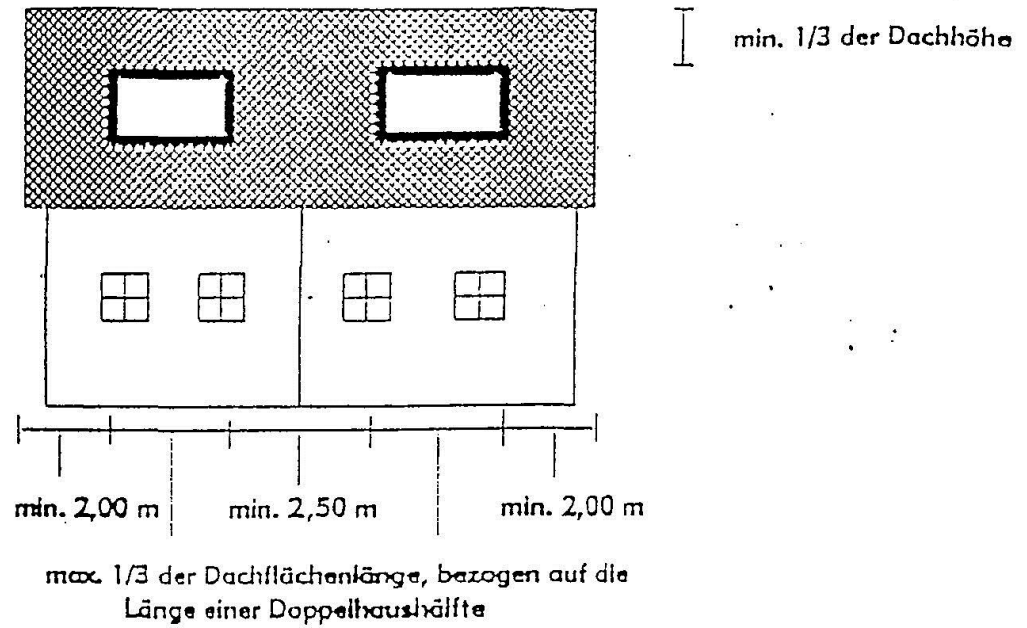
4. Regelquerschnitt einer giebelständigen Gaube:



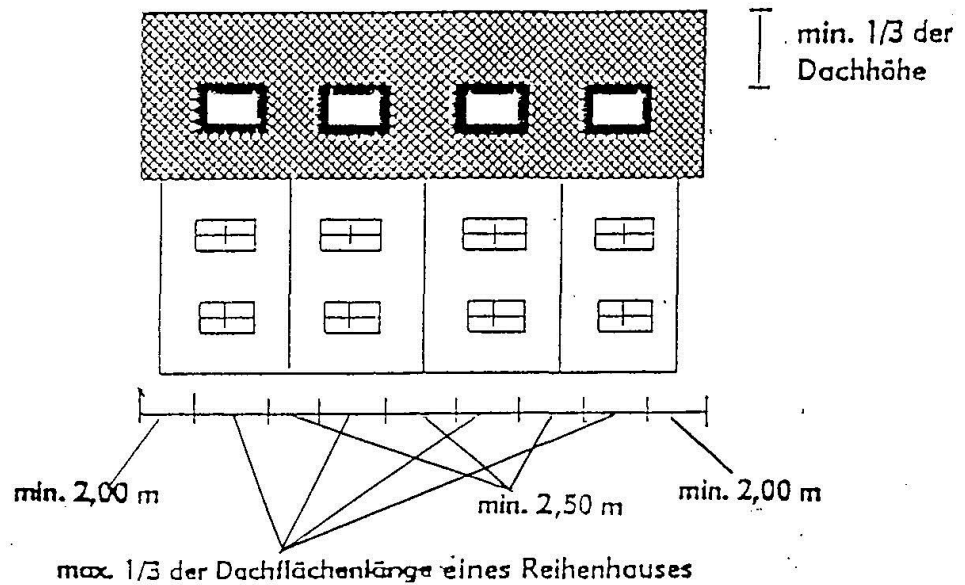
5.1. Dacheinschnitt bei einem einzelstehendem Wohnhaus:



5.2. Dacheinschnitt bei einem Doppelhaus:



5.3. Dacheinschnitte bei Reihenhäusern:



Aufgestellt: 10.12.1991

Sch
(Schleeh)