

**GEMEINDE AIDLINGEN
LANDKREIS BÖBLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
„Ortszentrum, 2. Änderung“**

Fassung vom 11. Januar 2016

Inhalt	Textteil	3 Seiten
	Örtliche Bauvorschriften	2 Seiten
	Begründung	2 Seiten
	Lageplan M 1 : 500 mit Legende	

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanentwurfs stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Aidlingen vom2015 überein.

Ausgefertigt: Aidlingen,

E. Fauth, Bürgermeister

TEXTTEIL

Fassung vom 11. Januar 2016

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB)

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Gebiet 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

Die Firsthöhe FH_{max} (Höhe über NN) wird für jedes Grundstück separat festgelegt. Siehe entsprechende Einträge in den Nutzungsschablonen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Dachfirstes.

Die Traufhöhe TH_{max} (Höhe über NN) wird für jedes Grundstück separat festgelegt. Siehe entsprechende Einträge in den Nutzungsschablonen. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteile: zB. Balkone und Dachvorsprüngen sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Mit Garagen ist von der Straße ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten, wenn das Tor parallel zur Straße angeordnet wird.

Tiefgaragen sind zulässig und auch außerhalb der überbaubaren Fläche genehmigungsfähig. Sie sollen, falls dies die Geländeverhältnisse zulassen, vollständig unter dem bestehenden Gelände errichtet werden.

Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung gilt für die Hauptgebäude.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen, soweit es sich Gebäude handelt, können als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

II. Hinweise

Beim Ausheben von Baugruben im Oberen Muschelkalk kann leicht lösbarer örtlich auch schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18300 angetroffen werden. Auf Karsthohlräume im Untergrund ist zu achten.

Bei der Überbauung des Mittleren Muschelkalks muss berücksichtigt werden, dass die Schluffe setzungsfähig sind und zu Rutschungen neigen. Mit Grundwasserzutritten in die Baugruben ist zu rechnen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III des Wasserschutzgebiets für die Trinkwasserfassungen „Sickergalerie Pumpwerk Aidlingen“, „Leimentalquelle“ und „Kasparbrunnen“.

Sollte bei Gründungs- oder Erschließungsarbeiten Grundwasser angetroffen werden, so ist dies dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt - unverzüglich mitzuteilen.

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes sollen auch auf den privaten Grundstücksgrenzen untereinander Hecken gepflanzt werden.

Die Begrünung von Garagendächern und Fassaden sowie die Verwendung von Regenwasserzisternen wird empfohlen.

Die Nutzung umweltfreundlicher Energieformen und regenerativer Energieträger sowie Niedrigenergiebauweise sollen bevorzugt zum Einsatz kommen.

Rechtsgrundlagen für den Textteil:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der jetzt gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), in der jetzt gültigen Fassung.

- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F.v. 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), in der jetzt gültigen Fassung.

**GEMEINDE AIDLINGEN
LANDKREIS BÖBLINGEN
BEBAUUNGSPLAN „Ortszentrum, 2. Änderung“**

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO
für den Bebauungsplan i.d.F.v. 11.Januar 2016**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Es sind nur die Dachformen zulässig, die in den Nutzungsschablonen festgelegt sind. Bei Nebenanlagen und Garagen sind andere Dachneigungen, wenn eine Begrünung erfolgt, auch Flachdächer zulässig.

Weiterhin ist der Inhalt der Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Dach-einschnitten vom 6. Juli 1992, die als Anlage diesen Örtlichen Bauvorschriften beigegeben ist, maßgebend.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Mindestens 25 % der unbebauten Flächen eines Grundstücks sind als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten.

Gegenüber öffentlichen Flächen sind nur offene und lebende Einfriedigungen (Hecken) mit darin einbezogenen Maschen- und Knüpfdrahtzäunen sowie Naturholzzäune bis 1,00 m Höhe zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

3. Antennen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antennenanlage einschließlich Parabolantenne zulässig.

4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff.5 LBO)

Im gesamten Planungsgebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Ziff.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

6. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Einfriedigungen

Für Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen gelten die Vorschriften der LBO. Einfriedigungen sind nur bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

Rechtsgrundlagen für die Örtlichen Bauvorschriften:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 5. März 2010 (GBl.S. 358), in der jetzt gültigen Fassung.
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwVStellplätze) vom 28. Mai 2015 (GABl. v. 24.Juni 2015 S.260)

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Aidlingen vom überein.

Aidlingen,

Fauth
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

in der Fassung vom 11.Januar 2016

Der Technische Ausschuss hat im Juli 2015 einem Bauvorhaben auf dem Grundstück Badstraße 14 zugestimmt, das vom jetzt gültigen Bebauungsplan wesentlich abweicht. Das Landratsamt Böblingen hat daraufhin von der Gemeinde verlangt, dass der Bebauungsplan angepasst wird. Da das Nachbargrundstück vielleicht in den nächsten Jahren ebenfalls neu überplant wird und auch die gegenüberliegenden Grundstücke vom Bebauungsplan abweichen, kann durch die Bebauungsplanänderung wieder planungsrechtlich Ordnung geschaffen werden.

Folgende Flurstücke sind hiervon umfasst: 112/6, 120, 4051/3, 4053, 4053/1, 4053/2 und 4054.

Da die Grundstücke groß sind und durch ihre Lage in der Ortsmitte für Geschosswohnungsbau prädestiniert, soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, große Volumina zu ermöglichen.

Die beiden bestehenden Gebäude werden in ihrem Bestand festgeschrieben. Das Gebäude Badstraße 14 ist in Planung und wurde bereits vom Technischen Ausschuss befürwortet. Die dort beraten Punkte werden in den B-Plan übernommen. Für das südliche Gebäude auf Grundstück Badstraße 12 werden die gleichen max. Höhen, wie für Gebäude Badstraße 14 festgesetzt. Da das nördliche Gebäude an das Gebäude Badstraße 10 angebaut werden soll (Anbaubaulast liegt vor), werden dort ebenfalls die Höhen, wie beim Bestand, festgelegt. Das gleiche gilt für die Dachneigung.

Die äußere Erschließung (Straße, Wasser, Kanal, usw.) ist vorhanden.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Dies bedeutet, dass von der Umweltprüfung und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen wird. Ein artenschutzrechtliches Gutachten liegt bereits vor.

Aidlingen, **11.Januar 2016**

Schleeh

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Aidlingen vom zugrunde.

Aidlingen,

Fauth, Bürgermeister