

## **1. Änderung**

### **Bebauungsplan „Flachswiesen“**

Gemeinde Aidlingen, Kreis Böblingen

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (8) BauGB i.V.m. BauNVO)

### **UND**

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 (4) i.V.m. § 74 LBO)

Kreis: Böblingen

Gemeinde: Aidlingen

Gemarkung: Aidlingen

archiplan  
architekten gmbh  
kirschstein, negler, schäfer  
Poststraße 53, 71032 Böblingen  
Architekt: Dipl.-Ing. Eckart Hörmann

Böblingen, 12.11.2019  
16.01.2020  
06.05.2020  
23.07.2020  
10.12.2020

## **TEXTTEIL**

### **1.0 ALLGEMEINE ANGABEN**

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.  
Innerhalb des Geltungsbereiches wird der ursprüngliche Bebauungsplan „Flachwiesen“, in Kraft getreten am 25.04.1990 , aufgehoben.

### **2.0 ALLGEMEINE ANGABEN**

#### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017

Planzeichenverordnung  
in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)  
vom 05.03.2010, *in der jeweils gültigen Fassung*

### **3.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB )**

**SO** = Sonstiges Sondergebiet (§ 11(3) BauNVO)  
mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt, Backwaren und Drogeriemarkt“

Die maximalen Verkaufsfläche des Drogeriemarktes wird auf 650 qm begrenzt.

Die maximale Verkaufsfläche des Lebensmittel- und Backwarenmarktes wird auf 800 qm festgesetzt.

Folgende Sortimente sind zulässig:  
Nahrungs- und Genussmittel , Drogeriewaren, Kosmetikartikel.  
Andere Sortimente sind als Rand- und Nebensortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche beschränkt

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

**GRZ** = die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO beträgt 0,8.

Von der Einhaltung der sich aus §19(4) ergebenden Grenzen wird abgesehen, wenn zu erstellende Dächer vollständig extensiv begrünt werden.

Eine Überschreitung gem. §19(4) Satz 2 der Dächer der Hauptgebäude ist durch extensive Begrünung maximal bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

**GFZ** = die Geschossflächenzahl gem. §§ 17+ 20 BauNVO beträgt 1,6

### 3.3 Gebäudehöhen

Entsprechend Planeintrag wird die Traufhöhe (TH) der Gebäude (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, gemessen ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf max. 7,00 m gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude (gemessen ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf 9,50 m gemäß Planeinschrieb nicht überschreiten.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,2 m gemäß Planeinschrieb über dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und dem natürlichen Gelände liegen.

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

**a** = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO  
im Sinn der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

### 3.5 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.

### 3.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen) als Flächen für den öffentlichen Busverkehr (Bushaltestelle), inkl. Fussgänger und öffentliche Versorgung festgesetzt.

### 3.8 Wasserschutzgebiete (§ 9 (1) 26 Ziff 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II (engere Schutzzone)

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

##### **4.1 Dachform (§ 74 LBO)**

**SD+PD+FD** Es sind Satteldächer und Pultdächer mit Hauptfirstrichtung gem. Planeintrag, sowie Flachdächer zulässig.  
Bei Pultdächern muss die Firstrichtung parallel zur längeren Außenwand liegen

##### **4.2 Dachdeckung (§ 74 LBO )**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° bei Neubauten sind mit extensiver Begrünung auszuführen.

##### **4.3 Dachneigung (§ 74 LBO)**

Die Dachneigung wird mit 0° - 24° festgesetzt.

##### **4.4 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 74 LBO)**

sind mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern auszuführen und sind zu begrünen.

##### **4.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

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

#### **5. Hinweise**

##### **5.1 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 Böblinger Strasse zuzuführen.  
Das Gebiet liegt vollständig in der Wasserschutz -Zone II (Engere Schutzzone), eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht möglich

##### **5.2 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 Fahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### 5.3 Naturschutz

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden keine naturschutzrelevanten Maßnahmen notwendig.

Beim Abriss von Gebäuden ist der Artenschutz zwingend zu beachten.

### 5.4 Grundwasserschutz

Es wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Auf Grund der Lage des Baugebietes in Zone II in einem rechtskräftigen Wasserschutzgebiet ist für Einzelbauvorhaben eine Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung gesondert zu beantragen.

### 5.5 Lärmschutz

Technisch notwendige Anlagen, die Lärm erzeugen, sind nur auf der östlichen Gebäudeseite (wohntabgewandten Seite) zugelassen.

Zu den einzelnen Bauanträgen sind in einem Lärmschutzgutachten die Verträglichkeit von technischen Anlagen mit der Wohnnutzung (westlich des Flachswiesenweges) nachzuweisen.

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf vom Gemeinderat festgestellt am .....

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 .....

In Kraft getreten am .....

Ausgefertigt  
Aidlingen, den .....

.....  
- Bürgermeister -