

GEMEINDE AIDLINGEN

LANDKREIS BÖBLINGEN

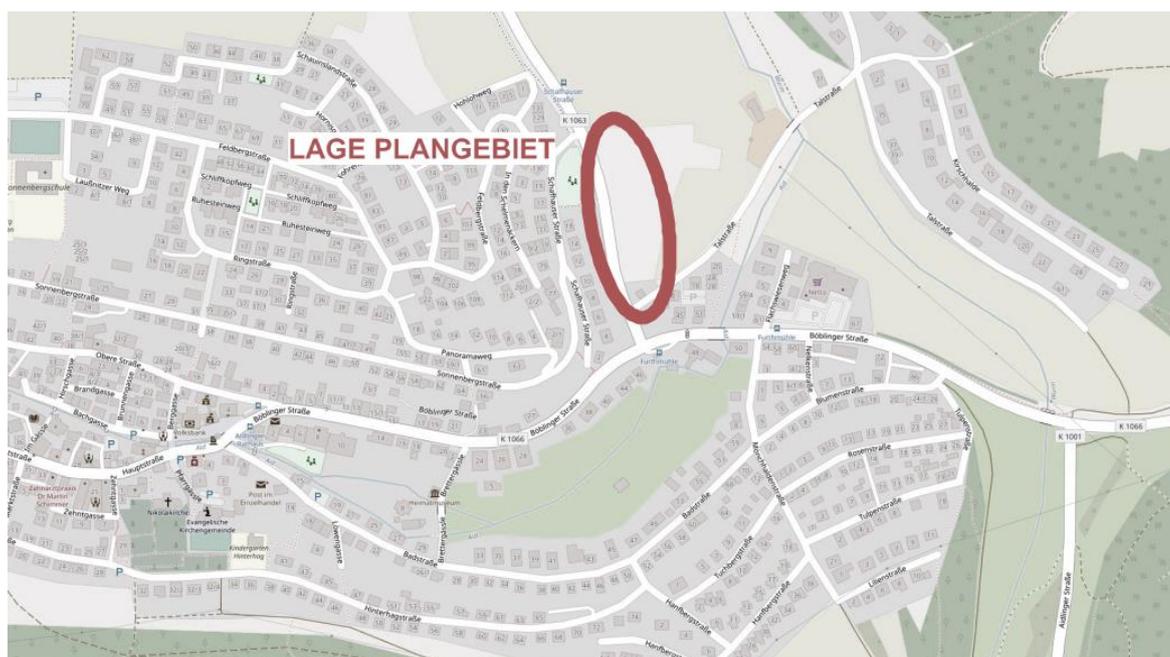


BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH DER K 1063 TEIL 1“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

TEXTTEIL ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PLANSTAND: ENTWURF 15.03.2019



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fass. d. Bekanntmach. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 Planzeichenverordnung (PlanZV) 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. Fass. v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),
 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

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 (Planteil) wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

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

A 2.1 Grundfläche

Die höchstzulässige Grundfläche ist mit maximal 620 qm bestimmt. Die höchstzulässige Grundfläche incl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), sowie der privaten Erschließungsflächen ist mit maximal 2.300 qm bestimmt.

A 2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (HbA)

Es gelten die Festsetzungen im Planteil.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist durch maximale Oberkanten (OK max. ü.NN.) festgesetzt. Die festgesetzten maximalen OK max. dürfen nicht überschritten werden. Maßgebend ist die oberste Kante der Attika.

Die zulässige Oberkante von Nebengebäuden im Bereich der festgesetzten Fläche St/Na ist auf maximal 3 m über der Höhe der Kreisstraße 1063 (östlicher Fahrbahnrand) beschränkt.

Die zulässigen OK max. dürfen bei den Hauptgebäuden punktuell durch haustechnische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Klimageräte etc., sowie durch Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten müssen diese Anlagen einen Mindestabstand von 2 m zum äußeren Dachrand einhalten; Anlagen zur Solarenergienutzung müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1 m zum äußeren Dachrand einhalten.

A 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

A 3.1 Bauweise

- offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

A 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche.

Erschließungs- und Hofflächen, Terrassen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 4 Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

A 4.1 Stellplätze (St)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St, St/Na) zulässig. Stellplätze können auch an anderen Stellen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe dagegen stehen. Im Bereich des flächigen Pflanzgebots Pfg 4 sind keine Stellplätze zulässig.

A 4.2 Carports

Carports können ausnahmsweise nur innerhalb der festgesetzten Flächen für St/Na im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde zugelassen werden.

A 4.3 Sonstige Nebengebäude

Sonstige Nebengebäude (z.B. für Fahrradabstellplätze, Müllbehälter etc.) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der für St/Na festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können im Einvernehmen mit der Gemeinde Nebengebäude auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

A 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Es gelten die Festsetzungen im Planteil. Die Darstellung der Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Über die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Grenzen zur Kreisstraße 1063 dürfen keine Grundstückszu- und -ausfahrten erfolgen.

A 6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Im Planteil sind schematisch mit Rechten zu belastende Flächen eingetragen. Von der schematischen Darstellung kann abgewichen werden, sofern die Zweckbestimmung der Rechte erfüllt wird.

gr/fr/lr 1 Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht und Leitungsrecht zu Gunsten der Wohnbaugrundstücke im Plangebiet, sowie der zukünftigen Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der K 1063 Teil 2“.

gr/fr 2 Gehrecht und Fahrrecht zu Gunsten der Wohnbaugrundstücke im Plangebiet, sowie des unmittelbar angrenzenden zukünftigen Wohnbaugrundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der K 1063 Teil 2“ in Abhängigkeit von der Stellplatzzuordnung.

A 7 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Im Planteil sind zur K 1063 private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Beschilderungen, Zäune,

notwendige Blendschutzeinrichtungen zwischen den Stellplätzen und der Kreisstraße etc.) sind im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

A 8 Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

A 8.1 Pflanzgebot Einzelbäume Pfg 1

(Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind standortgerechte, hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind für den innerörtlichen Straßenraum geeignete Baumarten und -sorten: Acer platanoides „Columnare“, Acer campestre „Green Column“ oder Carpinus betulus „Fastigiata“. Abweichungen vom Planeintrag um bis zu 3 m parallel zur privaten Erschließungsstraße sind zulässig.

A 8.2 Pflanzgebot Einzelbäume Pfg 2

(Baumpflanzungen am nördlichen Rand des Plangebiets)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind 3 hochstämmige Bäume der Art Acer campestre zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen vom Planeintrag sind zulässig.

A 8.3 Pflanzgebot Einzelbaum Pfg 3

(Baumpflanzung Solitär)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag ist ein hochstämmiger Baum der Art Quercus robur zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen vom schematischen Planeintrag um bis zu 3 m sind zulässig.

A 8.4 Flächiges Pflanzgebot Pfg 4

(Randeingrünung nach Osten)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag ist die Fläche mit Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare locker zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

A 8.5 Dachbegrünung von Flachdächern

Flachdächer von Hauptgebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

A 9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grund der Verkehrsbelastung der Kreisstraße 1063 werden die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) in den Zeitbereichen tags und nachts überschritten.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Der Nachweis des Schallschutzes ist im Rahmen des Bauantrags (bzw. im Kenntnisgabeverfahren) zu erbringen.

HINWEIS: Da Lärmschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen und Kinderzimmern ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, falls keine Lüftung über lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann.

A 10 Artenschutz

A 10.1 Verwendung umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung

Zur Beleuchtung der öffentlich zugänglichen Grundstücksbereiche sind insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Hierbei ist zu berücksichtigen:

- Verwendung entsprechender Lampentypen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. -Hochdrucklampen oder LEDs),

- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung,
- Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten,
- Einsatz staubdichter Leuchten.
- Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten.

Vorrang hat jedoch immer die (Verkehrs) Sicherheit des Menschen.

A 10.2 Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 3 BNatSchG

Zur Sicherung der im Gebiet nachgewiesenen, europaweit geschützten Zauneidechse sind bereits vor Baubeginn geeignete Maßnahmen durchzuführen, die den Bereich des Baufelds für die Art möglichst unattraktiv machen. Als Lebensraum der Zauneidechse sind mehrere Böschungsbereiche über die gesamte Bauzeit mit Schutzzäunen zu sichern. Bei baubedingten Eingriffen in den Lebensraum wie Aufgrabungen und Querungen sind diese ebenfalls reptiliensicher abzusichern.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermausarten ist eine Fällung von Gehölzen grundsätzlich im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei dringend erforderlichen Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraums sind die zu fällenden Gehölze vorab auf Nachweise von Alt- und Jungtieren sowie Gelegen zu untersuchen und geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

A. 11 Flächen für Aufschüttungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) und Beleuchtung / Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen

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.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

B 1.1 Dachform

Zulässig sind nur Flachdächer (FD), Dachneigung 0 - 3°. Dies gilt nicht für Nebengebäude.

B 1.2 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind auf den Hauptgebäuden punktuelle haustechnische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Klimageräte und Lichtkuppeln etc., sowie Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig. (Siehe hierzu auch planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. A 2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen)

B 2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO und § 11 Abs. 4 LBO)

Werbeanlagen sind allgemein nicht zulässig, außer an der Stätte der Leistung bzw. nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen.

B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedigungen, Sichtschutzanlagen, Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Müllbehälterabstellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B 3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Private Fußwege und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. wasserdurchlässigem Pflaster) herzustellen, oder in seitliche Grünflächen zu entwässern.

Straßenflächen (auch die privaten, befahrbaren Erschließungsflächen) und Stellplatzflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

B 3.2 Einfriedigungen und Blendschutzeinrichtung zur K 1063

Zwischen der Kreisstraße 1063 und den der K 1063 zugewandten Stellplätzen auf dem Baugrundstücken ist ein Blendschutz für den fließenden Verkehr auf der K 1063 mit einer Höhe von ca. 1,1 m über der Höhe der Stellplätze herzustellen (z.B. als Mauer, geschlossener Zaun, immergrüne Hecke).

Zur Kreisstraße 1063 ist eine Einfriedigung bis max. 1,1 m Höhe zulässig.

Sonstige Einfriedigungen dürfen max. 0,8 m hoch sein und sind - mit Ausnahme von Verkehrsgrünflächen - von öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 0,5 m abzurücken. Lebende Einfriedigungen sind so zu pflanzen, dass diese nicht in angrenzende öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

B 3.3 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern zur Geländeerhöhung über 1,5 m sichtbarer Höhe sind nicht zulässig.

Zu den Grundstücksgrenzen öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten flächigen Pflanzgebots pfg 4 sind zur Höhenanpassung des neuen Geländes auf dem Baugrundstück zum östlich angrenzenden Gelände Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:2, sowie Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von bis zu 1,5 m zulässig. Abweichungen von den Festsetzungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden. Stützmauern innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten flächigen Pflanzgebots pfg 4 haben einen Mindestabstand zur östlichen Grundstücksgrenze von 0,5 m einzuhalten.

B 3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe / Tiefe von bis zu 1,5 m zulässig. Abweichungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

B 4 Beschränkung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf den Gebäuden ist jeweils nur eine Rundfunk-, Fernseh- und Satellitenempfangsanlage zulässig.

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

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

B 6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung über 50 qm Wohnfläche ist mindestens 1,5 Stellplatz herzustellen.

Pro Wohnung \leq 50 qm Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

Die Summe pro Bauvorhaben ist jeweils auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

C Hinweise

C 1 Straßenverkehrslärm

Die Verkehrsbelastung der K 1063 liegt gemäß den Daten der Straßenverkehrszentrale BW (Zählstellen-Nr. 86304, Dätzingen, Zählung 2017) bei 3.861 Kfz/24h mit einem Schwerlastanteil von 1,4%. Bei Anwendung des vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen im Anhang A zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) in den Zeitbereichen tags und nachts überschritten. Daher ist im Planteil an allen der Straße nicht direkt abgewandten Seiten der überbaubaren Flächen die Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Im Rahmen der Projektplanungen sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen mit einer Ost- Orientierung der Wohnungen vorgesehen.

C 2 Denkmalschutz / Fund von Kulturdenkmälern

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verpflichtet, bei der Durchführung des Bauvorhabens entdeckte Anlagen oder Gegenstände, bei denen ein Interesse des Denkmalschutzes vermutet werden kann, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (07031 / 663 -1871 oder - 1246 oder - 1274) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten. Auf § 27 (Ordnungswidrigkeiten) des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

C 3 Regelungen zum Schutz des Bodens

Bodenaushub ist durch planerische Maßnahmen zu vermeiden. Bodenaushub ist entsprechend seiner Qualität und Eignung (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden, Untergrund) getrennt zu behandeln. Ein getrenntes Verwertungskonzept ist frühzeitig vor Baubeginn zu erstellen. Einer Vor-Ort Verwertung des Bodenaushubes innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterial (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die/das nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 "Verwertung von Bodenaushub" und die DIN 18915:2017-06" Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn bei trockenem Bodenzustand ab-zutragen, in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern und z. B. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzutragen.

Böden in künftigen Grünflächen und auf /um Flächen für Retentionseinrichtungen sind während des Baubetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingetretene Verdichtungen auf Vegetationsflächen sind nach Bauende durch tiefgehende Lockerung zu beseitigen. Zur Förderung des Wasseraufnahmevermögens und der Bodenstruktur ist eine Erstbegrünung mit tief-und intensivwurzelnden Gründungspflanzen oder zumindest einer Gräsermischung mit 30 % Bodenlockerungskräutern zu verwenden.

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

C 4 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Maßnahmen die in das Grundwasser eingreifen könnten (z. B. Ausheben der Baugrube, Kanalbau / Entwässerung), sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Schutzzone II der Wasserversorgung Kaspar und Leimentalbrunnen der Stadtwerke Böblingen. Die Brunnen werden durch die Stadtwerke nicht mehr genutzt; eine Befreiung vom Bauverbot wegen Lage in der Schutzzone II ist vom Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft - in Aussicht gestellt.

Aidlingen / Stuttgart, den 15.03.2019, LUTZ Partner Stadtplaner Architekten