

# GEMEINDE AIDLINGEN, BEBAUUNGSPLAN „MÖNCHHALDE, 1. ÄNDERUNG“

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## BEGRÜNDUNG

---

### 1. Anlass und Umfang der 1. Änderung

---

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mönchhalde“ mit örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 12.06.2017) erfolgte am 22.02.2018. Die Erschließungsarbeiten sind abgeschlossen.

Auf Grund der topografischen Lage des Gebiets „Mönchhalde“ am Nordhang unterhalb des Waldrands ist bei der Festsetzung der zulässigen Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken und deren maximaler Höhenentwicklung im Zusammenwirken mit der Dachform ein besonderes Augenmerk auf die Belange von Besonnung und Vermeidung gegenseitiger Verschattung gerichtet worden. Grundlage der Regelungen im Bebauungsplan „Mönchhalde“ ist die solarenergetische Untersuchung des Büros SOLARBÜRO Dr.-Ing. Peter Goretzki vom 05.01.2015.

Die zulässigen Gebäudehöhen der vorgeschriebenen Satteldächer sind als maximale Trauf- und Firsthöhen ü. NN jeweils exakt bestimmt. Bei Einhaltung dieser Höhen kann dabei wegen des Verzichts einer verbindlichen Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen die tatsächliche Ausformung der Geschosshöhen und -höhenlagen im Rahmen der individuellen Projektplanung erfolgen.

Da ein gänzlicher Ausschluss von nach Norden -talseitig- gerichteten Dachaufbauten auf den Satteldächern den Bedürfnissen der Bauherren nicht gerecht würde, ist zusätzlich zu den Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen nach Norden eine „maximale Konturlinie“ festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. Dachaufbauten auf den nördlichen Dachflächen bleiben damit möglich, bedingen jedoch ein entsprechendes Abrücken der Gebäude von der nördlichen Baugrenze nach Süden oder ein Absenken des Gebäudes.

Im Rahmen der Behandlung eingegangener Bauanträge und Bauvoranfragen hat der Gemeinderat der Gemeinde Aidlingen das Einvernehmen zu beantragten Befreiungen hinsichtlich Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe erteilt, sofern die maximal zulässige Traufhöhe um nicht mehr als 60 cm überschritten wurde, und sich der geplante Baukörper sich noch in die sich geometrisch zwischen nördlicher und südlicher Baugrenze, mit der maximalen Trauf- und Firsthöhe ergebende Kontur einfügt. Eine nachteilige Veränderung der Besonnung- bzw. Verschattungssituation gegenüber den benachbarten Grundstücken ist damit nicht gegeben.

Das Landratsamt Böblingen als Genehmigungsbehörde hat diesen Befreiungen jedoch nur unter der Maßgabe stattgeben, dass die Festsetzung im Textteil des Bebauungsplans „Mönchhalde“ entsprechend angepasst wird.

Daher hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.05.2020 beschlossen, die Ziff. I. 2.2 des Textteils des Bebauungsplans „Mönchhalde“ zu ändern.

Der zeichnerische Teil und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mönchhalde“ in der Fassung vom 12.06.2017 bleiben unverändert gültig.

## 2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Anwendbarkeitskriterien erfüllt sind: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind gegeben.

Auf eine frühzeitige Beteiligung wird verzichtet; die Erstellung von Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung ist nicht erforderlich.

## 3. Änderung Textteil, Ziff. I, 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Mit der Änderung wird die bisher nur nach Norden (hangabwärts / talseitig) festgelegte maximale Konturlinie nach Süden ergänzt. Innerhalb dieser Konturlinie sind Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhen um bis zu 60 cm zulässig. Nach Norden darf die Konturlinie weiterhin nicht durch Dachaufbauten oder Quergiebel überschritten werden. Diese Regelung entspricht damit dem vom Gemeinderat bei der Erteilung der Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen angelegten Maßstab.

### Gegenüberstellender Vergleich der Regelungen:

FASSUNG 12.06.2017	FASSUNG 1. Änderung
<p><b>2.2 Höhe baulicher Anlagen:</b></p> <p><u>Maximale Trauf- und Firsthöhen:</u> 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.</p> <p>Für die TH ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut ü. NN. maßgebend. Für die FH ist die oberste Dachbegrenzungskante (z.B. First) ü. NN. maßgebend.</p> <p>Die TH von Nebenfirsten / Querbauten darf die festgesetzte TH max. um bis zu 1 m überschreiten.</p> <p><i>(HINWEIS: Die planerischen Annahmen der Rohfußbodenhöhen EG und UG ü. NN. sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Information unverbindlich eingeschrieben.)</i></p>	<p><b>2.2 Höhe baulicher Anlagen:</b></p> <p><u>Maximale Trauf- und Firsthöhen:</u> 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 FH max. dürfen nicht überschritten werden. Die festgesetzten TH max. dürfen <b>um bis zu 60 cm überschritten werden, wenn die Traufhöhe die festgesetzte Konturlinie nicht überschreitet (s. Abb. Konturlinie).</b></p> <p>Für die TH ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut ü. NN. maßgebend. Für die FH ist die oberste Dachbegrenzungskante (z.B. First) ü. NN. maßgebend.</p> <p>Die TH von Nebenfirsten / Querbauten darf die <b>Traufhöhe des Hauptbaukörpers</b> um bis zu 1 m überschreiten.</p> <p><i>(HINWEIS: Die planerischen Annahmen der Rohfußbodenhöhen EG und UG ü. NN. sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Information unverbindlich eingeschrieben.)</i></p>

**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.

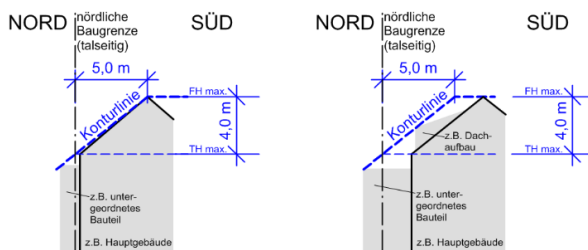


Abb. Konturlinie

**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.

**Maximale Konturlinie:**

Die Gebäudehöhen sind zusätzlich durch eine maximale Konturlinie begrenzt:

Nach Süden darf die festgesetzte Konturlinie mit Ausnahme von Dachaufbauten, Querbauten und untergeordneten Bauteilen nicht überschritten werden.

Nach Norden (hangabwärts bzw. talseitig) darf die maximale Konturlinie auch durch Dachaufbauten, Querbauten und untergeordnete Bauteile mit Ausnahme von Kaminen, Dachantennen und Dachlüftern etc. nicht überschritten werden.

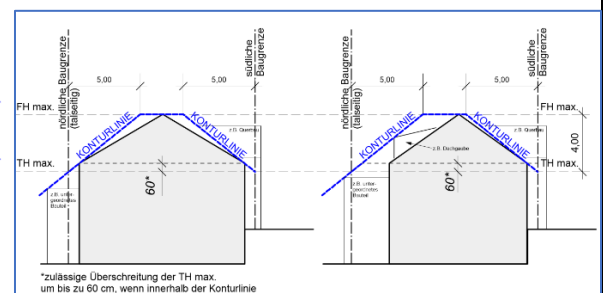


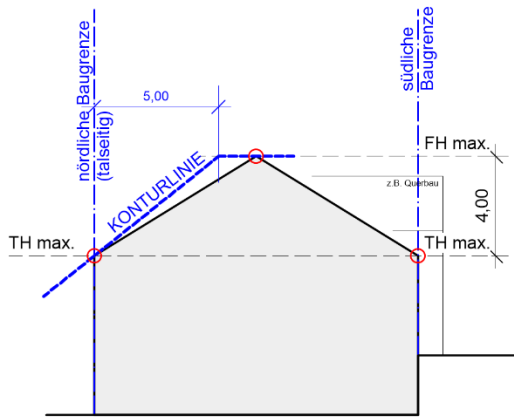
Abb. Konturlinie

**Höhenfestsetzungen für die für Garagen festgesetzten Flächen:**

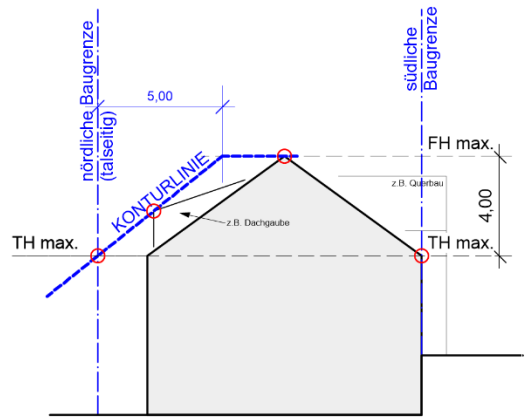
Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für Garagen festgesetzten Flächen ist die maximale Höhe der dort zulässigen baulichen Anlagen (siehe hierzu Ziff. 1. 5) durch Festsetzung von maximalen Oberkanten (OK max.) begrenzt.

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

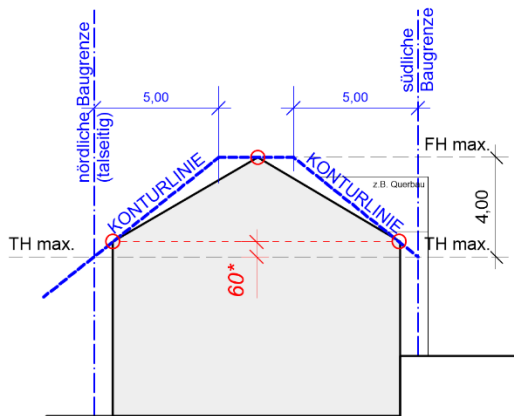
Die festgesetzten OK max. dürfen mit Ausnahme von notwendigen Absturzsicherungen / Geländern / Anlagen zur Solarenergienutzung nicht überschritten werden.



**Festsetzung TH / FH / Konturlinie nach Norden (talseitig) gemäß Bebauungsplan "Mönchhalde"**

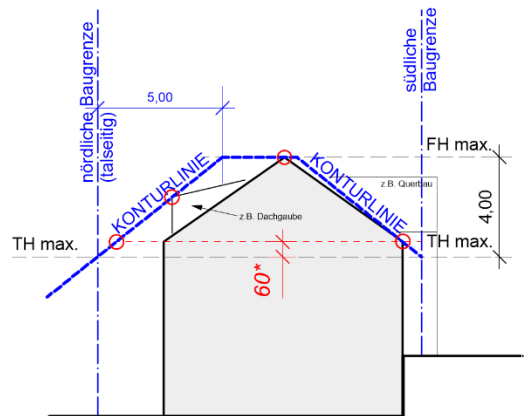


**Festsetzung TH / FH / Konturlinie nach Norden (talseitig) gemäß Bebauungsplan "Mönchhalde"**



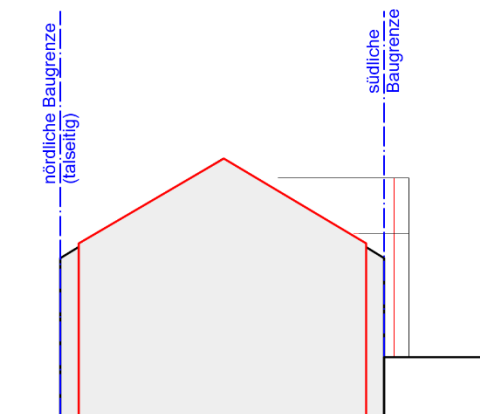
**Änderung Festsetzung**

\*zulässige Überschreitung der TH max. um bis zu 60 cm, wenn innerhalb der Konturlinie



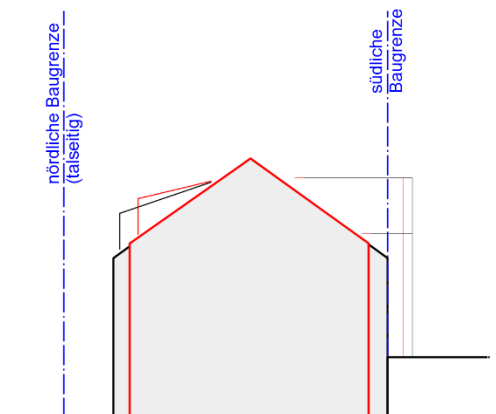
**Änderung Festsetzung**

\*zulässige Überschreitung der TH max. um bis zu 60 cm, wenn innerhalb der Konturlinie



**VERGLEICH:**

Festsetzung gemäß rechtskräftigem Plan  
gem. Änderung Festsetzung TH / FH / Konturlinie



**VERGLEICH:**

Festsetzung gemäß rechtskräftigem Plan  
gem. Änderung Festsetzung TH / FH / Konturlinie