

**Bebauungsplan „Ob dem Bad – Hinterhagstraße, 1. Änderung“**  
**Textteil**  
**Fassung vom 11.07.2018 mit Ergänzungen durch GR-Beschluss vom**  
**13.12.2018**

A: Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl.IS 1057).
- 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl.IS 1063).
- 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) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl.IS 1063).
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F.v. 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), in der jetzt gültigen Fassung.
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBI S 357, 416 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. November 2014. (GBI.S.501)

B: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

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

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) (§ 4 BauNVO ) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone).

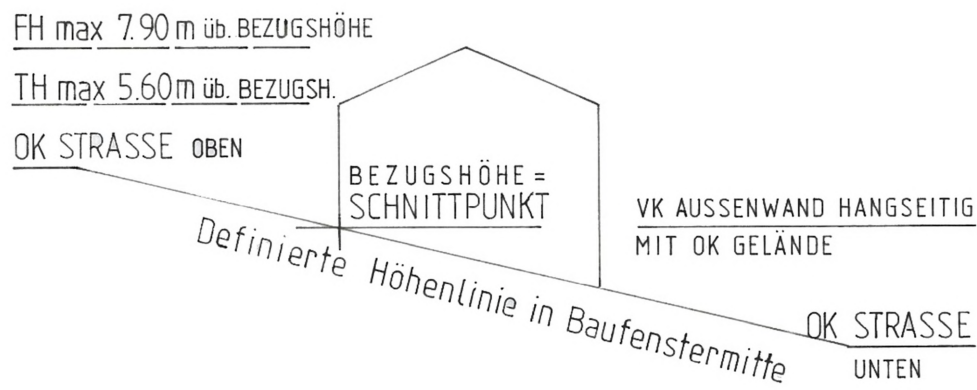
**Die maximale Traufhöhe beträgt: 5,60 m** (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut)

**Die maximale Firsthöhe beträgt: 7,90 m** (Oberste Dachbegrenzungskante über Bezugshöhe)

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf den Schnittpunkt der hangseitigen Gebäudeaußenwand mit der vorhandenen Geländehöhe.

Dabei wird die Geländehöhe durch die gerade Höhenlinie zwischen oberer und unterer Grundstücksgrenze in der Mitte des Baufensters definiert.  
Abweichungen maximal 0,20 Meter.  
(siehe Systemskizze)

Systemskizze:



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

Im gesamten Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.  
Die Gebäude sind nur zulässig innerhalb des Baufensters.

**Die maximale Breite der Schmalseite beträgt 12,50 m.**

Privilegierte Bauteile wie Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, Balkone dürfen das Baufenster bis maximal 2 Meter überschreiten.

Garagen und Nutzflächen können auch außerhalb des Baufensters errichtet werden, sofern sie an der höchsten Stelle nicht mehr als 1,50 m über dem bestehenden Gelände liegen. (Höhenbemaßung des Geländes ergibt sich durch die gerade Linie zwischen unterster und oberster Grundstückskante an der maßgebenden Stelle)

Diese Flächen sind als Flachdach auszubilden und in das Gelände zu integrieren.

Sonstige Nebenanlagen wie freie Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Müllplätze etc. sind talseitig zu errichten und können als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

### 4. Niederschlagswasser

Die vorhandene Kanalisation ist eine Mischwasserkanalisation.

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist der Mischwasserkanalisation über Retentionszisternen in ausreichender Größe zuzuführen.

## 5. Bodenschutz und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebiets der Wassergewinnungsanlagen „Sickergalerie Pumpwerk Aidlingen, Leimentalquelle mit Sickergalerie und Kasparbrunnen“ der Stadt Böblingen. Die Festsetzungen in der Rechtsverordnung vom 13.07.1995 sind zu beachten.

Maßnahmen die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Falls Schicht- oder Grundwasser im Zuge der Baumaßnahme angetroffen wird ist das Amt für Wasserwirtschaft unmittelbar in Kenntnis zu setzen.

C: Hinweise

### **Bodenschutz:**

Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen, in profilierten Mieten (max. 2 m Höhe) verdichtungsfrei zu lagern und z.B. im Bereich der Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzubringen.

Die künftigen Grünstreifen sind vor Beeinträchtigungen (z.B. Verdichtungen) während der Bauphase zu schützen.

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

Für ggf. Aufschüttungen im Bereich künftiger Grünflächen ist unbelastetes, kulturfähiges, steinarmes Unterbodenmaterial ohne Verdichtung bei trockenem Bodenzustand einzubauen.

Zum Schutz vor Erosion und zur Förderung des Wasseraufnahmevermögens sind Grünflächen nach Fertigstellung der Erdarbeiten umgehend mit tiefwurzelnden Pflanzarten zu begrünen.

### **Geotechnik:**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Mittleren Muschelkalks. Im südlichen Randbereich des Plangebietes streichen zudem die Gesteine der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk) aus.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Gesteine des Mittleren Muschelkalkes neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aidlingen, den 11.07.2018, mit Ergänzungen durch GR-Beschluss vom 13.12.2018

(Fauth)

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO für den Bebauungsplan „Ob  
den Bad/Hinterhagstraße, 1. Änderung“  
Fassung vom 11.07.2018 mit Ergänzungen durch GR-Beschluss vom  
13.12.2018**

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

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

Bei Nebenanlagen und Garagen sind andere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dächer, die als Terrasse genutzt werden.

Weiterhin ist der Inhalt der Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten 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.

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 (Bestehende Leitungen haben Bestandsschutz).

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

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1 m Höhe bzw. Tiefe, 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. 357/416) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl.S 501).
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwVStellplätze) vom 28. Mai 2015 (GBl. v. 24.Juni 2015 S.260)

Aidlingen, 11.07.2018, mit Ergänzungen durch GR-Beschluss vom 13.12.2018

Fauth  
Bürgermeister

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Aidlingen vom 13.12.2018 überein.

Aidlingen, 19.12.2018

Fauth  
Bürgermeister