

**GEMEINDE AIDLINGEN
ORTSTEIL DEUFRINGEN
LANDKREIS BÖBLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
„BERG / LAIDORF“ Änderung**

**Fassung vom 14. August 2015
mit Ergänzung durch GR-Beschluss
vom 21.01.2016**

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

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanentwurfs stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Aidlingen vom 21.01.2016 überein.

Ausgefertigt: Aidlingen, 27.01.2016

E. Fauth, Bürgermeister

TEXTTEIL

**Fassung vom 14. August 2015
mit Ergänzung durch GR-Beschluss
vom 21.01.2016**

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 Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) 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} darf höchstens 8,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist dabei die im Lageplan eingetragene Bezugshöhe, die sich an der Höhenlage der für das Grundstück maßgebenden Straße orientiert. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Dachfirstes.

Abweichende Festsetzungen sind im Lageplan eingetragen.

Die Traufhöhe TH_{max} darf höchstens 4,00 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist dabei die im Lageplan eingetragene Bezugshöhe, die sich an der Höhenlage der für das Grundstück maßgebenden Straße orientiert. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

Abweichende Festsetzungen sind im Lageplan eingetragen.

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

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs.2 BauNVO darf die Länge der zulässigen Hausformen, Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, höchstens 25,00 m betragen.

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.

Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung gilt für die Hauptgebäude.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Ziff.6 BauGB)

In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 a BauGB)

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen.

Diese Bäume sind vorzugsweise entlang des öffentlichen Straßenraums zu pflanzen.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ihre Grundfläche darf 9,00 m², ihre Gesamthöhe 3,00 m nicht übersteigen.

Auf den Flächen, für die ein Pultdach festgesetzt ist, muss mindestens ein seitlicher Grenzabstand unbebaut bleiben.

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 Zone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserfassungen „Sickergalerie Pumpwerk Aidlingen“, „Leimentalquelle“ und „Kasparbrunnen“. Die Vorgaben der Rechtsverordnung sind zu beachten. (Ergänzung vom 21.01.2016)

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, ORTSTEIL DEUFRINGEN,
LANDKREIS BÖBLINGEN
BEBAUUNGSPLAN „BERG – LAIDORF“, Änderung**

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO
für den Bebauungsplan i.d.F.v. 14. August 2015**

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

Bei Hauptgebäuden sind nur mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 28° bis 38° zulässig.

Bei Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen, wenn eine Begrünung erfolgt, auch Flachdächer zulässig.

Überdachte Stellplätze sind dergestalt zulässig, dass sie aus vier Pfosten mit Überdachung und einer Rückwand bestehen. Als Rückwand gilt die von der Straße abgewandte Seite.

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.

Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

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.

Zulässig sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen als Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge bis zu 4,00 m ab Hausgrund zulässig.

Zu Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1,00 m Höhe bzw. Tiefe, Einfriedigungen 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 21.01 2016 überein.

Aidlingen, 27.01.2016

Fauth
Bürgermeister

**GEMEINDE AIDLINGEN, ORTSTEIL DEUFRINGEN,
LANDKREIS BÖBLINGEN
BEBAUUNGSPLAN „BERG – LAIDORF“, Änderung**

BEGRÜNDUNG

in der Fassung vom 14. August 2015

Im Bebauungsplan „Berg/Laidorf“ ist das Flurstück 2370 als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ ausgewiesen. Aufgrund der demografischen Entwicklungen geht die Gemeinde davon aus, dass diese Fläche für einen Kindergarten nicht mehr benötigt wird. Auch für den Ausbau der U3-Betreuung sieht die Gemeinde auf diesem Grundstück keinen Bedarf, da in Aidlingen im Schönblickweg ein Ganztagesbetreuungsschwerpunkt für die U3-Betreuung geschaffen wurde. Dadurch können ca. 46% der Kinder zwischen einem und drei Jahren einen Krippenplatz erhalten. Man geht bundesweit von einem Bedarf von 35% aus.

Aus diesem Grund soll die Fläche mit einer Größe von 1.275 m² in Wohnbauland umgewandelt werden. Damit können weitere gemeindeeigene Bauplätze geschaffen werden, welche nach den Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen vergeben werden können. Außerdem kann auch die Finanzsituation der Gemeinde bei Verkauf dieser Fläche aufgebessert werden und andere Aufgaben erfüllt werden.

Eine Voruntersuchung hat ergeben, dass die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich ist. Die geltenden Vorschriften des Bebauungsplans „Berg/Laidorf“ sollen übernommen werden.

Die äußere Erschließung (Straße, Wasser, Kanal, usw.) ist vorhanden. Je nachdem, wie die spätere Bebauung aussieht, muss die innere Erschließung geplant und geregelt werden und zwar über Baulast und Grunddienstbarkeiten.

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 wurde bereits in Auftrag gegeben.

Während der Planungsphase wurde auch untersucht, ob die beiden Flurstücke 153 und 154, die im jetzigen B-Plan als private Grünflächen ausgewiesen sind, ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden können. Es stellte sich heraus, dass dies wegen der sehr hohen Erschließungskosten unwirtschaftlich ist.

Aidlingen, 14. August 2015

Schleeh

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Aidlingen vom 21.01.2016 zugrunde.

Aidlingen, 27.01.2016

Fauth, Bürgermeister