

# Gemeinde Aidlingen



## Bebauungsplan “Östlich der Sonnenbergschule”

### A) Textteil

### B) Satzung über örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt als Satzung, Aidlingen, den ..... 2008

.....  
Fauth  
Bürgermeister



## **A) Textteil zum Bebauungsplan „Östlich der Sonnenbergschule“**

### **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung v. 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaurandgesetzes v. 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895).

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 wird Folgendes festgesetzt:**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

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

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

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

#### **2.1 Grundflächenzahl:**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

#### **2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen:**

Es sind maximale Trauf- und Firsthöhen (TH max. und FH max.) über Bezugshöhe festgesetzt.

Die Bezugshöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Im Planbereich, für den eine abweichende Bauweise (s. Ziff. 4.2) festgesetzt ist, sind die Bezugshöhen bei Abweichungen zur (unverbindlich) dargestellten Grundstücksaufteilung bzw. Bebauung (z.B. freistehende Einfamilienhäuser anstelle der Doppelhäuser) zu interpolieren.

Die Unterkante der Bodenplatte von Gebäuden darf maximal 3,0 Meter unter der festgesetzten Bezugshöhe liegen (Hinweis: wegen Grundwasserschutz).

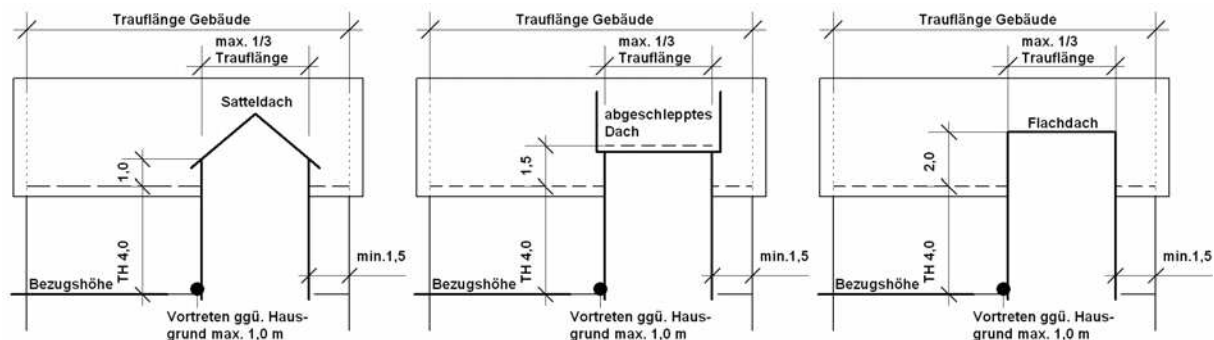
Für die TH ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut über Bezugshöhe maßgebend.

Für die FH ist die oberste Dachbegrenzungskante über Bezugshöhe maßgebend.

Die festgesetzten TH max. und FH max. dürfen nicht überschritten werden.

Die TH von zulässigen Quergiebeln darf die festgesetzte TH max. um die in Abb. 1 dargestellten Maße überschreiten. (Zur Zulässigkeit von Quergiebeln siehe örtliche Bauvorschriften, Ziff. 1.5)

Abb. 1



### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

- 4.1     o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2     a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:  
wie offene Bauweise, mit Beschränkung der zulässigen Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf maximal 20 m.

### 5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude und deren Firstrichtungen sind entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Richtungspfeilen auszurichten. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen.

### 6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 6.1 Garagen

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor dem Garagentor ist ein Abstand von mindestens 5 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (Garagenvorplatz).

Ausnahmsweise können im Einvernehmen mit der Gemeinde Garagen an anderen Stellen zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

## **6.2 Offene Stellplätze**

Offene Stellplätze sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig. Die festgesetzten Zufahrtsverbote sind jedoch zu beachten.

## **6.3 Nebenanlagen**

Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO (Gebäude) bis zu einer Größe von maximal 20 m<sup>3</sup> zulässig. Nicht zulässig sind diese Nebenanlagen auf der Grundstücksfläche zwischen der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Flucht der (der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten) Baugrenze.

Garagen und mit dem Hauptgebäude oder der Garage baulich verbundene Terrassenüberdachungen werden hierauf nicht angerechnet.

## **7. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

---

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden ist auf maximal 1 WE pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche begrenzt.

## **8. Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

---

### **8.1 Verkehrsflächen**

Von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung erhalten bleiben. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingeschriebenen Erschließungshöhen sind der Entwurfsplanung des Ing. Büros Mayer, Böblingen, entnommen. Die Ausführung kann von den eingeschriebenen Höhen geringfügig abweichen. Die Einschriebe sind daher keine verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **8.2 Zufahrtsbeschränkungen**

Über die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Grundstückszu- und ausfahrten erfolgen.

## **9. Flächen / Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB i. V. mit § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

---

### **9.1 Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen**

Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist in eine Versickerungsanlage (Hinweis: außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) einzuleiten. Die zeichnerische Darstellung dieser Versickerungsanlage ist schematisch und unverbindlich.

### **9.2 Oberflächenwasser aus den privaten Baugrundstücken**

Das gesamte Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken darf nicht direkt der öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeführt werden und ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist dauerhaft zu gewährleisten.

9.2.1 Auf Dächern anfallendes Niederschlagswasser:

Das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke aufzufangen und über eine belebte Oberbodenzone und eine Versickerungsanlage zu versickern.

9.2.2 Auf privaten Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser:

Das auf privaten Zufahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich, flächig über eine belebte Oberbodenzone zu versickern.

9.2.3 Bemessung der Versickerungsanlagen:

Grundlage für die Bemessung der Versickerungsanlagen ist die Niederschlagstabelle des Deutschen Wetterdienstes für die Gemeinde Aidlingen. (Deutscher Wetterdienst Abt. Hydrometeorologie, KOSTRA (KOordinierte STarkniederschlags-Regionalisierungs-Auswertungen) -DWD, Niederschlagshöhen und -spenden für Aidlingen, Württ., Spalte: 26, Zeile: 86.)

Ein 5-jähriges Regenereignis ist zu berücksichtigen. Der vorzusehene Notüberlauf darf das Oberflächenwasser erst bei größeren, als durch den 5-jährigen Niederschlag verursachten Abfluss in die Mischwasserkanalisation überleiten.

9.2.4 Ausführung der Versickerungsanlagen:

Das Niederschlagswasser darf nur über eine mindestens 30 cm starke, belebte Oberbodenzone der Versickerung zugeführt werden.

Die Versickerungsanlagen sind in die wasserdurchlässige Bodenschicht (Hinweis: laut Bodengutachten verwitterter, oberer Muschelkalk) einzubinden. (Hinweis: laut Bodengutachten beträgt die Mächtigkeit der wasserundurchlässigen Bodenschichten ca. 1,7 – 2,0 Meter.)

Die Oberflächen der Mulden sind mit Rasen einzusäen und von sonstigem Bewuchs freizuhalten.

9.2.5 Weitere Maßnahmen zur Gewährleistung der Funktion des Entwässerungssystems:

Drainagen sind nicht zulässig.

9.2.6 Genehmigung und Abnahme der Grundstücksentwässerungsanlagen:

Für die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen sind vor Baubeginn bei der Gemeinde Aidlingen Genehmigungen zu beantragen. Nach einer Genehmigung und vor der Inbetriebnahme der Anlagen sind diese durch die Gemeindeverwaltung bzw. deren Beauftragten zu prüfen und abzunehmen.

### **9.3 Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser**

Die Zwischenspeicherung in Zisternen und Nutzung des Niederschlagswassers ist zulässig.

## **10. Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) hier: Grundwasser**

---

Wegen der Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone III und der fehlenden bis lückenhaft verbreiteten Deckschichten sind folgende Maßnahmen zum Grundwasserschutz zu treffen:

- 10.1. Für private Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze sind wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, die ein direktes Versickern ohne Durchdringen einer belebten Oberbodenzone ermöglichen, nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist das Waschen von KFZ nicht zulässig.
- 10.2. Die unterirdische Lagerung von Heizöl ist nicht zulässig.
- 10.3. Die Verwendung von Kupfer, Zink und Blei für Dacheindeckungen und Regenfallrohre ist nur eingeschränkt zulässig (siehe örtliche Bauvorschriften, Ziff. 1.3).
- 10.4. Für Kanäle und Grundleitungen gelten erhöhte Anforderungen an die Dichtigkeit. Kanäle sind in Abschnitten zu verlegen.

- 10.5. Die im Zuge der Erstellung der Gebäude entstehenden Arbeitsräume sind so früh wie möglich zu verfüllen. Zur Erzielung einer ausreichenden Abdichtung ist der oberste Meter mit bindigem Boden von geringer Wasserdurchlässigkeit unter lageweiser Verdichtung auf DPr > 95% aufzubauen.
- 10.6. Bei Baumaßnahmen anfallendes zementhaltiges, oder mit sonstigen grundwassergefährdenden Stoffen belastetes Schmutzwasser ist zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen. Es darf nicht versickert werden.
- 10.7. Baumaschinen sind mit geeignetem Hydrauliköl auszustatten. Betankung, Reparatur und das Abstellen der Maschinen nach Arbeitsschluss ist nur auf versiegelten, direkt an die Mischwasserkanalisation angeschlossene Verkehrsflächen oder anderen geeigneten Abstellflächen zulässig. Die Einrichtung von Baustellentoiletten ist ebenfalls nur auf diesen Flächen zulässig. (Hinweis: die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden nicht direkt an die Mischwasserkanalisation angeschlossen! Die Vorgaben zur Erstellung anderer geeigneter Abstellflächen ergeben sich aus dem Baugrundgutachten der BGU (der Begründung als Anlage beigefügt).)

## **11. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) und Höhenlage des Geländes**

---

Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes auf den Baugrundstücken sind ausserhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,0 Meter über / unter bestehendem Gelände zulässig. Diese sind in den Bauvorlagen darzustellen. Die Regelungen des Nachbarrechts sind zu beachten.

In begründeten Fällen können im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zugelassen werden.

## **12. Anlagen und Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionseinwirkungen (i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

---

Grundlage für die Festsetzung ist die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Östlich der Sonnenbergschule““ vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Heine + Jud, Biberacher Straße 34, 70327 Stuttgart.

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans schematisch festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 Metern über dem Kleinspielfeld zu errichten.

## **13. Anpflanzen und Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**

---

### **13.1 Pflanzgebot für Einzelbäume auf Baugrundstücksflächen**

Je Baugrundstück ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Auswahl siehe Ziff. III. Anlage zum Textteil : Pflanzlisten).

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken festgesetzten Pflanzstandorte für mittelkronige Laubbäume können darauf angerechnet werden. Eine Abweichung des Standorts vom Planeintrag um bis zu 2 m ist zulässig.

### **13.2 Pflanzgebot für Verkehrsgrünflächen**

Im Süden des Plangebietes ist die westliche der beiden Verkehrsgrünflächen als Rasenfläche und die östliche als Pflanzfläche mit Bodendecker- Rosen und Stauden gestalterisch anzulegen.

**13.3 Pflanzbindung flächig**

Der Grünbestand auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fläche ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Arten siehe Pflanzliste im Anhang). Falls erforderlich, sind während der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.

**14. Flächen für Aufschüttungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

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.

**15. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**LR 1** = Leitungsrecht für öffentliche Ver-/ Entsorgungseinrichtungen: Schmutzwasserkanal, Stromkabel.

**LR 2** = Leitungsrecht zu Gunsten der jeweils rückwärtigen Baugrundstücke für Schmutzwasserkanal.

**II. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise****1. Wasserschutzgebiet**

Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiets „Sickergalerie Pumpwerk Aidlingen, Leimentalquelle mit Sickergalerie und Kasparbrunnen“. Auf die entsprechende Rechtsverordnung vom 13.07.1995 wird hingewiesen.

Auf die Nebenbestimmungen zur Befreiung von dem Verbot des § 3 Ziff. 15 der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 11.01.2008 wird hier ausdrücklich hingewiesen. Diese sind auch von den privaten Bauherren zu beachten und können bei der Gemeindeverwaltung Aidlingen eingesehen werden.

**2. Entwässerung**

Ergänzend zu den Festsetzungen im Textteil zur Grundstücksentwässerung wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Grundstücksentwässerung ist nach DIN 1986 Teil 1 zu planen. Besonders hingewiesen wird auf die Planung von Rückstausicherungsanlagen.

**3. Untergeschosse**

Aufgrund der Oberflächenwasserversickerung kann es bei länger anhaltenden Niederschlägen oder Schneeschmelzen zu zeitweise andauernder Staunässe bzw. Grundwassererhöhung kommen. Die Untergeschosse sind entsprechend dagegen zu schützen (siehe auch Baugrunduntersuchung vom Büro BGU, Anlage zur Begründung).

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass auf Grund der Oberflächenwasserversickerung Drainagen nicht zulässig sind.



#### 4. Regenwassernutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass Zisternen nur gemäß den Vorgaben der DIN 1988 erstellt werden dürfen. Dies bedeutet u.a. eine strikte Rohrrennung ohne Verbindungsmöglichkeit zum Ortstrinkwasser, einen freien Einlauf in Behälter, in die auch Trinkwasser fließt (z.B. bei Behältern für die Toiletten-spülung), die Kenntlichmachung als Brauchwasser an Ausläufen schriftlich (z.B. Schild „Kein Trinkwasser“) oder mit entsprechendem Piktogramm und eine geeignete Kindersicherung an den Ausläufen.

#### 5. Erdkabel

Es wird darauf hingewiesen, dass die entlang der östlichen Grenze des Plangebiets vorhandenen Erdkabel der EnBW nach deren Stilllegung im Boden verbleiben. Die ungefähre Lage der Erdkabel ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans unverbindlich eingetragen.

#### 6. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

#### 7. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens:

##### Wiederverwertung von Bodenaushub:

Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplans ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten.

Das anfallende Erdaushubmaterial ist, soweit städtebaulich vertretbar, und soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.

Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist, (v.a. Lagerung und Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Einer "Vor-Ort-Verwertung" des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen, sofern innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwendung getrennt zu lagern.

Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

##### Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

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

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung < 4N/cm<sup>2</sup>) ausgeführt werden.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Böblingen - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

**8. Geologie / Niederschlagswasserversickerung / Bauwerksabdichtung**

Vom Büro BGU, Büro für Geologie & Umweltfragen, Deckenpfronn, ist als Grundlage für die Erschließungsplanung eine Baugrunduntersuchung durchgeführt worden (Untersuchungsbericht Nr. 070402 vom 09.05. 2007). Der Untersuchungsbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Es wird dringend eine projektbezogene, fachliche Begleitung hinsichtlich der spezifischen geologischen und wasserwirtschaftlichen Situation empfohlen.

Als zusätzliche Information über das Entwässerungssystem, insbesondere zum Bau und zum Betrieb der privaten Versickerungsanlagen stellt die Gemeinde Aidlingen eine Informationsbroschüre zur Verfügung.

**9. Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO:**

„Ordnungswidrig handelt ferner, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf Grund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Rechtsverordnung oder örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.“

Stuttgart, den 18.10.2007

**geändert., Stand: 24.01.2008**

(Hinweis auf die Nebenbestimmungen zur Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet unter II.1 eingefügt)

LUTZ Partner, Stadtplaner Architekten

### III. Anlage zum Textteil : Pflanzlisten

#### Artenliste für die Pflanzungen klein- bis mittelkroniger Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus i.S.	Zierapfel
Pyrus calleryana `Chanticleer`	chinesische Wildbirne
Prunus sargentii japanische	Blütenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia `Brouwers`	schmalkronige Mehlbeere
Sorbus aria `magnifica`	Mehlbeere

Abweichend von der obigen Pflanzliste können auch Obstbäume, insbesondere Äpfel regionaltypischer Sorten als Hochstämme gepflanzt werden.

Aufgestellt:  
 Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung  
 Dipl. Ing. (FH) Thomas Limmeroth, Aidlingen

## B) Textteil zur Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Östlich der Sonnenbergschule“

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895), i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

### 1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform / Dachneigung Hauptgebäude

Es sind nur Satteldächer (gem. Abb.1) und Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen (gem. Abb.2) mit Dachneigungen von 30° bis 40° zuge lassen.

Bei nach Süden ausgerichteten Dachflächen, die zur Solarenergienutzung dienen, darf die Mindest-Dachneigung um bis zu 5° unterschritten werden.

Flachdächer und geringere Dachneigungen sind bei untergeordneten Bauteilen, Dachaufbauten, Quergiebeln und Nebenanlagen zulässig.

Abb. 1

FH max. 8,0m  
ü. Bezugshöhe

TH max. 4,0m  
ü. Bezugshöhe

Bezugshöhe

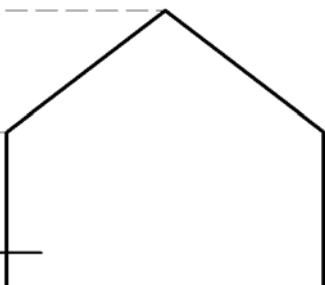
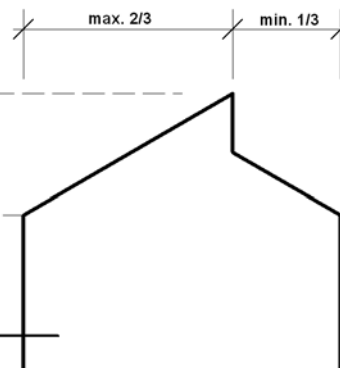


Abb. 2

FH max. 8,0m  
ü. Bezugshöhe

TH max. 4,0m  
ü. Bezugshöhe

Bezugshöhe



#### 1.2 Dachform Garagen

Garagen sind mit Flachdächern auszuführen, sofern diese nicht in die Hauptgebäude integriert sind.

#### 1.3 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen nur in den Farbtönen grau / anthrazit / braun / rotbraun / ziegelrot zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Glasierte Dachsteine oder glänzende Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern (auch vollflächig) sowie Dachfenster und Schrägverglasungen sind zulässig.

Flachdachgaragen sind mit einer Intensiv- oder Extensivbegrünung (Substratstärke min. 12 cm) zu versehen, so weit diese nicht als Freisitz genutzt werden.

Für sonstige Nebenanlagen sind andere Dacheindeckungen zulässig.

Dachflächen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, falls sie nicht beschichtet sind oder durch geeignete Filter Einträge dieser Metalle in die Umwelt vermieden wird. Untergeordnete Dachflächen wie zum Beispiel kleinere Dachgauben, Eingangsüberdachungen und Erker bleiben hierbei außer Betracht. Die Verwendung von Blei für Dachrinnen und Fallrohre ist - falls unbeschichtet oder ohne geeignete Filter – ebenfalls unzulässig.

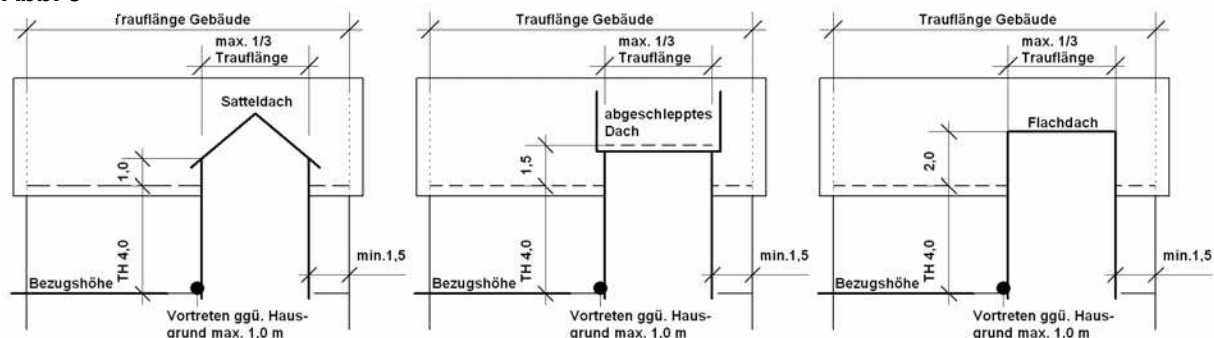
#### 1.4 Dachaufbauten Dacheinschnitte

Hier gilt die Gaubensatzung der Gemeinde Aidlingen vom 13.08.1992.

#### 1.5 Quergiebel

Quergiebel sind nur unter Beachtung der in Abb. 3 dargestellten Grundsätze zulässig:

Abb. 3



#### 2 Gestaltung von nicht überbauten Flächen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

(Zur Ausführung der Oberflächen von privaten Zufahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen siehe Textteil zum Bebauungsplan, Ziff. 9.2.2 und 10.2)

#### 3 Müllbehälterabstellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müllbehälterabstellplätze ausserhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z. B. durch Eingrünungen abzuschirmen.

#### 4 Einfriedigungen, Stützmauern und Sichtschutzeinrichtungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern und Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Ziffer 4, Satz 1 außer Kraft seit 13.07.2009

Gegenüber öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe zulässig als lebende Einfriedigungen (Hecken, Arten siehe Anlagen zum Textteil des Bebauungsplans, Pflanzliste) oder offene Naturholzzäune (Flächenanteil der Öffnungen min. 50%).

Maschen- und Knüpfdrahtzäune sind zulässig, jedoch in lebende Einfriedigungen zu integrieren.

Sockelmauern an Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Stützmauern auf den Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m ab Hausgrund zulässig. Zu Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde können in begründeten Fällen Ausnahmen hinsichtlich Lage und Höhe von Stützmauern und Einfriedigungen zugelassen werden.

**5. Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 I BO)**

Pro Gebäude ist max. eine Aussenantenne zulässig.

**6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 I BO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 I BO)**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (notwendige Stellplätze) herzustellen.

Die Summe pro Bauvorhaben wird jeweils auf die nächste ganze Zahl aufgerundet (d.h. für Einfamilienhäuser als Einzelbauvorhaben generell mindestens 2 Stellplätze bzw. 2 Garagen).

Stuttgart, den 18.10.2007

**Stand: 24.01.2008**

(nur Datum an Datum Textteil Bebauungsplan  
angepasst. Keine inhaltliche Änderung)

LUTZ Partner, Stadtplaner Architekten

<b>Verfahrensvermerke</b>
---------------------------

- |    |   |               |
|----|---|---------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss<br>gem. § 2 Abs. 1 BauGB                                  | am            |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses<br>gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am            |
| 3. | Beteiligung der Bürger<br>gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgeranhörung)                | vom bis       |
| 4. | Beteiligung der Behörden<br>gem. § 4 Abs. 1 BauGB                               | vom bis       |
| 5. | Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat                                 | am            |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung<br>gem. § 3 Abs. 2 BauGB               | am            |
| 7. | Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange<br>gem. § 3 Abs. 2 BauGB       | am            |
| 8. | Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt<br>gem. § 3 Abs. 2 BauGB            | vom bis       |
| 9. | Satzungsbeschluss des Gemeinderats<br>gem. § 10 Abs. 1 BauGB                    | am ..... 2008 |

Ziffern 1-9 bestätigt:  
Ausgefertigt, Aidlingen, den ..... 2008

.....  
( Fauth )  
Bürgermeister

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 10. | Kein Anzeigeverfahren gem. § 10 BauGB   |  |
| 11. | Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung am ..... 2008 |  |

Ziffern 10 und 11 bestätigt, Aidlingen, den ..... 2008

.....  
( Fauth )  
Bürgermeister