

Gemeinde Aidlingen



Bebauungsplan "Östlich der Sonnenbergschule"

Begründung

Die Begründung, Stand 24.01.2008 lag dem Satzungsbeschluss vom 2008 zugrunde.

.....
Fauth
Bürgermeister



INHALT

1. **Lage des Plangebiets in der Gemeinde Aidlingen / seitherige Entwicklung**
2. **Bestehende Nutzungen und Topographie**
3. **Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung**
4. **Bestehende und angrenzende Bebauungspläne**
5. **Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren**
6. **Anlass und Ziele der Planung**
7. **Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse und Umsetzung der Planung**
8. **Erschließung und städtebauliche Konzeption**
9. **Ver- / Entsorgung / Entwässerungskonzept**
 - 9.1 Entwässerung
 - 9.2 Trinkwasserversorgung
 - 9.3 Stromversorgung und Telekommunikation
 - 9.4 Müllentsorgung
10. **Grundwasserschutz**
11. **Lärmschutz**
12. **Art der Nutzung**
13. **Die weiteren Festsetzungen im Einzelnen**
 - 13.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 12.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 12.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 12.1.3 Höhe baulicher Anlagen
 - 13.2 Bauweise
 - 13.3 Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden
 - 13.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 13.5 Verkehrsflächen
 - 13.6 Zufahrtsverbote
 - 13.7 Mit Rechten zu belastende Flächen
 - 13.8 Aufschüttungen und Abgrabungen
14. **Grünordnung**
15. **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
 - 15.1 Nachrichtliche Übernahmen
 - 15.2 Hinweise
16. **Örtliche Bauvorschriften**
17. **Überschlägige Flächenbilanz**
18. **Anlagen zur Begründung**

1. Lage des Plangebiets in der Gemeinde Aidlingen / seitherige Entwicklung

Die Gemeinde Aidlingen besteht aus den Ortsteilen Aidlingen, Dachtel, Deufringen und Lehenweiler. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,1 ha befindet sich südlich der Feldbergstraße, unmittelbar östlich neben der Sonnenbergschule im Innenbereich Aidlingens und bildet eine noch unbebaute „Insel“ innerhalb der benachbarten Bebauungen und Nutzungen. Direkt südlich angrenzend befindet sich das Gelände des „Mutterhaus Sonnenberg“.

Das Gelände war ursprünglich als Vorhaltefläche für eine potentielle Erweiterung der Schule bzw. für ergänzende öffentliche Nutzungen vorgesehen und seit 1973 als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich festgesetzt.

Zwischenzeitlich entwickelte sich ab den 70er Jahren östlich, südöstlich und nördlich ein großes Wohngebiet, das nunmehr fast vollständig bebaut ist.

Da sich die Notwendigkeit einer unmittelbar an den Bestand angrenzenden baulichen Erweiterung der Schule seither nicht ergeben hat, und ein Bedarf auch längerfristig nicht absehbar ist, wurde entschieden, die Fläche des Plangebiets einer Wohnnutzung zuzuführen und entsprechende Entwicklungs- bzw. Ergänzungsflächen für den Gemeinbedarf nördlich der Feldbergstraße vorzusehen.

Dokumentiert ist dies durch entsprechende Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan.

2. Bestehende Nutzungen und Topographie

Die Fläche des Planbereichs wird heute (auf Grund ihrer allseits von Bebauung umgebenen Lage wenig intensiv) landwirtschaftlich genutzt.

Zwischen Plangebiet und Sonnenbergschule verläuft ein Fußweg in Richtung Ortskern, der eine wichtige Funktion als Schulweg übernimmt, über den auch untergeordnete Erschließungen von Gartengrundstücken und Andienungen der Schule stattfinden.

Im Abstand von ca. 80 Metern zum westlichen Rand des Plangebiets befindet sich die „Sonnenberghalle“, die als Mehrzweckhalle dient.

Neben der Mehrzweckhalle bzw. vor dem Schulgebäude, unmittelbar südlich an der Feldbergstraße, befindet sich das Kleinspielfeld der Schule, das heute auch ausserhalb der Schulzeiten zur Freizeitznutzung zur Verfügung steht.

Als Parkmöglichkeit für KFZ steht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der große, von der Feldbergstraße erschlossene, öffentliche Parkplatzbereich zur Verfügung.

Unterhalb der Schule befindet sich heute der Kindergarten „Sonnenberg“.

Südlich des Plangebiets (topografisch gesehen unterhalb) schließt sich, von dichtem, hohem Bewuchs begrenzt, der weitläufige Gartenbereich des Diakonissenhauses „Mutterhaus Sonnenberg“ an. Die südliche, östliche und südöstliche Nachbarschaft bilden Wohngebäude in Form von freistehenden Einfamilienhäusern „klassischer“ Prägung, sowie gering verdichtete Einfamilienhausformen.

Das Flurstück 93 (am östlichen Rand im Plangebiet) ist als Wegefläche gewidmet, jedoch nicht als solcher ausgebaut. Eine ursprünglich geplante Weiterführung nach Süden ist auf Grund der zwischenzeitlich entstandenen Grundstücksstruktur ohne erhebliche Eingriffe in Privatflächen nicht mehr möglich.

Das Gelände fällt von der Feldbergstraße im Norden zum Gelände des „Mutterhaus Sonnenberg“ im Süden um ca. 5,5 Meter und neigt sich dabei leicht in Richtung Osten.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche „Feldbergstraße“ dargestellt. In sofern ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Das Hallen-, Schul- und Kindergartengelände ist als Gemeinbedarfsfläche, alle sonstigen umgebenden Bauflächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

4. Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Für das Plangebiet und die östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke ist seit dem 01.08.1973 der Bebauungsplan „Sonnenberg“ rechtskräftig. Dieser weist die Fläche des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und öffentliche Verkehrsfläche (Wege-Flst. 93) aus. Östlich angrenzend ist die Fläche als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Nördlich der Feldbergstraße sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig, welche die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzen:

- Bebauungsplan „Sonnenberg, Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 18.12.1974
- Bebauungsplan „Sonnenberg, Erweiterung II“, rechtskräftig seit dem 06.04.1993
- Bebauungsplan „Schelmenäcker, Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 09.04.1997

Das Schul-/ Kindergartengelände ist über den Bebauungsplan „Berg, Änderung“ seit dem 28.08.1969 rechtskräftig als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren

Die Planung stellt eine Innenentwicklung dar; die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt.

Daher wird das Verfahren im „beschleunigtes Verfahren“ durchgeführt.

Gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 13 BauGB wird auf einen Umweltbericht verzichtet; die Notwendigkeit zum Ausgleich von Eingriffen entfällt.

Das Landratsamt Böblingen hat dieses Vorgehen mit Schreiben vom 20.03.2007 bestätigt.

Eine frühzeitige Information / Beteiligung der Bürger und Behörden wurde - unbeachtlich des rechtlich möglichen Verzichts – durchgeführt.

6. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Aidlingen hat in den letzten Jahren eine sehr gemäßigte, im Wesentlichen auf die Eigenentwicklung zielende Entwicklungspolitik betrieben.

Es stehen im Gemeindegebiet heute nahezu keine Baumöglichkeiten mehr zur Verfügung. Die Nachfragen bei der Gemeindeverwaltung bestätigen jedoch den vorhandenen Bedarf an vornehmlich freistehende Einfamilienhausbauplätzen.

Deshalb hat der Gemeinderat am 14.12.2006 sowie wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB erneut am 24.05.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Östlich der Sonnenbergschule“ gefasst, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nutzung der Fläche als Wohngebiet zu schaffen.

Das Plangebiet soll im Sinne einer Ergänzung der umgebenden - vornehmlich von freistehenden und gering verdichteten Einfamilienhäusern geprägten - Wohngebiete entwickelt werden und sich möglichst selbstverständlich in die städtebaulichen Strukturen einfügen.

7. Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse und Umsetzung der Planung

Der exakte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen und wie folgt grob begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze der Feldbergstraße
- Im Osten: durch die westliche Grenze der Flst.Nrn: 324/1 bis 324/4
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst.Nr. 385 (Mutterhaus Sonnenberg)
- Im Westen: durch die westliche Begrenzung des Fußwegs auf Flst.Nr. 384. In den Geltungsbereich einbezogen sind die Flächen des Schulgrundstücks (Flst.Nr. 400), die für die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen Kleinspielfeld und Wohngebiet, sowie für die Sicherung einer potentiellen Weiterführung der Erschließung nach Süden erforderlich sind.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der Wegeflächen und des Schulgrundstücks in privatem Eigentum. Die neue Grundstücksbildung soll im Rahmen einer freiwilligen Umlage erfolgen.

Eine kurzfristiger Beginn der Umsetzung der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird angestrebt.

8. Erschließung und städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Erschließungsschleife mit zwei Anschüssen an die Feldbergstraße. Der westlich gelegene, bestehende Fußweg wird in die neue Erschließung eingebunden. Hier ist in Fortführung des von Süden kommenden Fußwegs ein von der Fahrbahn getrennter Gehweg geplant.

Zur Sicherung einer potentiellen Weiterführung der Straße (zur möglichen Erschließung der heute rückwärtigen, und von Süden wegen der Topografie nur schwer zu erschließenden Grundstücksflächen) werden die entsprechenden Flächen freigehalten.

Mit einem kurzen Stichweg von der Feldbergstraße werden die beiden inneren Grundstücke des Quartiers erschlossen.

Die Erschließungsbreite der gemischt genutzten Verkehrsflächen von 5,8 m (einschl. Bordsteinen) ist so gewählt, dass Begegnungsverkehr und punktuelleres Parken von Fahrzeugen auf der Fläche problemlos möglich ist.

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht angeboten, da davon ausgegangen wird, dass bei der vorgesehenen, sehr gering verdichteten Bebauung der notwendige Bedarf an Stellplätzen auf den Grundstücken selbst untergebracht werden kann. Zudem steht unmittelbar südwestlich des Plangebiets der öffentliche Parkplatz zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit den Planungen wurden Möglichkeiten zur zukünftigen Umgestaltung der Feldbergstraße geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass eine zukünftige Umgestaltung innerhalb der heutigen Verkehrsfläche / Flurstücksabgrenzung möglich ist.

In Fortführung der umgebenden Baustrukturen der benachbarten Wohngebiete, sowie auf Grund der bekannten Nachfragen, werden im Plangebiet vornehmlich freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, ergänzt durch Doppelhäuser.

Alle Gebäude sind mit der Firstrichtung in Ost-West-Richtung ausgerichtet, um möglichst optimale Bedingungen zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie zu bieten.

Die Höhenentwicklung von Erschließung und Gebäuden wird dem fallenden Gelände angepasst. Besondere Berücksichtigung findet dabei die verträgliche Abstimmung mit den - auf Grund der topografischen Lage und den Festsetzungen des Bebauungsplans - vergleichsweise niedrigen Gebäudehöhen der bestehenden Wohngebäude an der Ringstraße.

Da die sehr hohe, durchgehende und dichte Eingrünung des Grundstücks „Mutterhaus Sonnenberg“ für die südlichste Gebäudezeile im Plangebiet eine deutliche Einschränkung hinsichtlich der Besonnung darstellen würde, wurden frühzeitig Gespräche aufgenommen mit dem Ziel, den Grünbestand auszulichten. Entsprechende Maßnahmen wurden zwischenzeitlich bereits durchgeführt.

Der vorhandene Gehölzbestand östlich des Kleinspielfelds soll erhalten werden; die Lärmschutzeinrichtung wird damit gegenüber dem Gebiet optisch abgeschirmt.

9. Ver- / Entsorgung / Entwässerungskonzept

9.1 Entwässerung:

In der Neufassung des Wassergesetzes für Baden-Württemberg vom 20. Januar 2005, § 45b, Abs.3 ist bestimmt:

„Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu erwarten ist.“

Da im näheren Umfeld des Plangebiets kein oberirdisches Gewässer vorhanden, und eine Versickerung mit „vertretbarem Aufwand“ und -unter Beachtung des Grundwasserschutzes (s. Ziff 10) – „schadlos“ möglich ist, muss das anfallende Oberflächenwasser versickert werden.

Eine parallele Prüfung hat ergeben, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des für einen Anschluss heranzuziehenden Mischwasserkanals in der Sonnenbergstraße nur für eine gedrosselte Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers ausreicht.

Das Ingenieurbüro Mayer GbR, Galgenbergstraße 1, 71032 Böblingen, hat in Abstimmung mit dem Landratsamt Böblingen ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt, das mit der Planung umgesetzt wird:

- Das Baugebiet wird im Trennverfahren entwässert.
- Das häusliche Schmutzwasser wird in die Schmutz / Mischwasserkanalisation eingeleitet.
- Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine Bodenpassage in eine unterhalb der Sonnenbergschule gelegene, öffentliche Versickerungsanlage eingeleitet und dort versickert.
- Das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken wird nicht direkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, sondern aufgefangen und über Bodenpassagen in privaten Versickerungsanlagen innerhalb der Grundstücke zur Versickerung gebracht.
- Die Notüberläufe dürfen das Oberflächenwasser erst bei größeren, als durch den 5-jährigen Niederschlag verursachten Abfluss in die Mischwasserkanalisation überleiten.
- Die Versickerungsanlagen werden z.B. als Mulden-Rigolensysteme oder Versickerungsschächte ausgeführt und in die wasserdurchlässigen Bodenschichten eingebunden.
- Das auf privaten Zufahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen anfallende Oberflächenwasser wird seitlich, flächig zur Versickerung gebracht.

Auf Grund der hinsichtlich des Grundwasserschutzes im Wasserschutzgebiet sensiblen geologischen Situation (siehe Ziff. 10) sind bei der Entwässerung / Versickerung verschiedene Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich. Diese Maßnahmen werden bei Planung und Bau der öffentlichen Erschließungs- und Entwässerungsanlagen berücksichtigt. Die für die privaten Entwässerungsanlagen relevanten Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Auf die Nebenbestimmungen zur Befreiung von dem Verbot des § 3 Ziff. 15 der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet vom 11.01.2008 wird zusätzlich im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen, da diese auch von den privaten Bauherren zu beachten sind.

Zur Sicherstellung der korrekten Planung und Ausführung der privaten Entwässerungsanlagen wird im Bebauungsplan bestimmt, dass diese einer Genehmigung und Abnahme durch die Gemeinde Aidlingen bedürfen.

Die Gemeinde Aidlingen wird den Bauherren zur Information und Sensibilisierung für die Thematik eine entsprechende Informationsbroschüre zur Verfügung stellen.

9.2. Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird durch Erweiterung des bestehenden, öffentlichen Trinkwassernetzes versorgt.

9.3 Stromversorgung und Telekommunikation:

Das Plangebiet wird durch Erweiterung der bestehenden Netze versorgt.

Am östlichen Gebietsrand, auf Flst.Nr. 93 befinden sich zwei 20KV- Erdkabel der EnBW. Diese werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch neue Leitungen unter den öffentlichen Verkehrsflächen ersetzt. Für den neuen Kabelverlauf ist im südöstlichen Planbereich ein entsprechendes Leitungsrecht notwendig. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass der stillgelegte Teil der Erdkabel im Boden verbleibt.

9.4 Müllentsorgung:

Die Abfallentsorgung in der Gemeinde Aidlingen erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Böblingen. Die Gebieterschließung ist - mit Ausnahme des Stichwegs von der Feldbergstraße zur Erschließung der inneren Grundstücke - so dimensioniert, dass diese von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

10. Grundwasserschutz

Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit Rechtsverordnung vom 13.07.1995 verbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiets „Sickergalerie Pumpwerk Aidlingen, Leimentalquelle mit Sickergalerie und Kasparbrunnen“. Laut § 3 der Rechtsverordnung ist innerhalb der Zone III u.a. das Errichten oder wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen verboten, wenn keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser vorhanden ist.

Das erstellte Bodengutachten hat ergeben, dass im Plangebiet solche Deckschichten fehlen oder nur lückenhaft vorhanden sind.

Um eine für die Verwirklichung der Planung erforderliche Befreiung von den Vorgaben der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets zu erreichen, sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt, bzw. in den örtlichen Bauvorschriften geregelt werden.

Die Festsetzungen regeln im Wesentlichen die Vorgaben für die Versickerung von Oberflächenwasser, die maximale Einbindetiefe von Untergeschossen, sowie grundwasserschützende Maßnahmen während der Bauarbeiten sowie bei der Ausführung von Entwässerungsanlagen.

Zum Schutz des Grundwassers wird die unterirdische Lagerung von Heizöl ausgeschlossen.

11. Lärmschutz

Auf Grund der Nutzung des Kleinspielfelds der Schule ausserhalb der Schulzeit als Bolzplatz wurde das Ingenieurbüro für Umweltplanung Heine + Jud, Biberacher Straße 34, 70327 Stuttgart, mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die Untersuchung ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Überlegungen, für die Freizeitnutzungen (Bolzplatz) einen anderen Standort in der Nähe zu suchen, wurden nach ersten Gesprächen mit den Grundstückseigentümern nicht weiter verfolgt.

Die Untersuchung kommt, zusammengefasst, zu folgendem Schluß:

Mit der Errichtung einer 3,5 Meter hohen Lärmschutzwand zwischen dem Kleinspielfeld und dem Neubaugebiet können die Richtwerte der 18.BImSchV von 55 dB(A) (tags) eingehalten werden.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die bereits heute bestehende Beschränkung der Nutzung des Kleinspielfelds als Bolzplatz auf den Zeitraum werktags von 12.⁰⁰ Uhr bis 20.⁰⁰ Uhr unverändert bei

behalten bleibt. Das Problem der bisweilen schwierigen Überwachung der Einhaltung dieser Zeiten kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht gelöst werden.

Die Lärmschutzwand ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die weiteren Empfehlungen der Untersuchung zur Begrünung und zum Einsatz „schallgedämpften Materials“ am Spielfeld selbst, werden so weit wie möglich berücksichtigt.

Auf die Einwirkungen der Mehrzweckhalle und des Parkplatzes an der Feldbergstraße wird in der Stellungnahme des Büros Heine + Jud vom 01.06.2007 eingegangen:

Ziff. 2. Einschätzung:

„Der Abstand des Parkplatzes zur geplanten Wohnbebauung beträgt ca. 25 Meter. Der Abstand zur bestehenden Wohnbebauung an der Schauinslandstraße beträgt rund 15 Meter. Geht man davon aus, dass heute die zulässigen Richtwerte der TA Lärm an der bestehenden Bebauung eingehalten werden, so ist im Baugebiet nicht mit Überschreitungen zu rechnen. Gleiches gilt für die Mehrzweckhalle, da deren Abstand zu den bestehenden Gebäuden im Schönblickweg (ca. 20 m) wesentlich geringer ist, als zum geplanten Baugebiet (ca. 80 m). Zudem weist die Halle nach Osten (Richtung Baugebiet) nur relativ kleine Fensterflächen auf.“

12. Art der Nutzung

Analog den Festsetzungen der südlich angrenzenden Bebauungspläne wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und städtebaulich sowie gestalterisch unverträglichen Einrichtungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

13. Die weiteren Festsetzungen im Einzelnen

Da sich das Plangebiet möglichst selbstverständlich in die umgebenden Wohngebiete einfügen soll, dienen die planungsrechtlichen Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne als Basis für die Festsetzungen für das Plangebiet.

13.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination von Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, Grundflächenzahlen und Höhenfestsetzungen bestimmt.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit den Trauf- und Firsthöhen über festen Bezugshöhen eindeutig und ausreichend definiert sind.

13.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Analog den Festsetzungen in den umgebenden Bebauungsplänen ist die Obergrenze nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt ohne direkten Bezug zu den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit der Festsetzung der GRZ 0,4 ist unter Berücksichtigung der Regelungen des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sichergestellt, dass die notwendigen Stellplätze sowie auch weitere Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden können.

13.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Im Wesentlichen sind die überbaubaren Flächen im Bezug auf die angenommenen Grundstückszuschnitte festgesetzt, da diese

auf Grund der Gespräche mit den Grundstückseigentümern hinreichend genau bestimmt werden können.

Die überbaubare Fläche parallel zur südlichen Gebietsgrenze ist als Baufeld festgesetzt, um dort Verschiebungen der Grundstücke und ggf. freistehende Einfamilienhäuser anstelle der geplanten Doppelhäuser zu ermöglichen.

13.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH). Als Bezugshöhe für die Trauf- und Firsthöhen dient eine jeweils festgesetzte Bezugshöhe ü.NN.

Die Bezugshöhe entspricht einer angenommenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die jedoch als solche nicht festgesetzt wird, um die individuelle Festlegung der Erdgeschosslage im fallenden Gelände bei der Projektplanung zu erlauben.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes wird eine maximale Einbindetiefe der Gebäude-Untergeschosse festgesetzt.

13.2 Bauweise

In der Regel ist eine offene Bauweise festgesetzt, da die maximal mögliche Längsentwicklung der Gebäude über die Festsetzung der überbaubaren Fläche ausreichend bestimmt ist.

Für die mit einem durchgehenden Baufeld festgesetzte, südlichste Baureihe wird durch eine abweichende Bauweise die maximale Längsentwicklung begrenzt.

13.3 Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wird, bezogen auf die Grundstücksgröße, begrenzt, um die Einfügung der Planung in die umgebenden Wohngebietsstrukturen zu gewährleisten. Ausgehend von der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung sind in der Regel 2 Wohneinheiten, bei größeren Grundstücken maximal 3 Wohneinheiten möglich.

13.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für Garagen sind die anzunehmenden Anordnungen der Garagen auf den Baugrundstücken abgedeckt. Um unnötige Zwänge bei nicht absehbaren Grundstücksveränderungen oder einer Umsetzung anderer als der angenommenen Bauformen zu vermeiden, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung aufgenommen.

Es wird festgesetzt, dass der Abstand zwischen Garageneinfahrten (Garagentor) und Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von min. 5m einzuhalten ist. Damit wird dazu beigetragen, dass die Parkierung auf dem eigenen Grundstück erfolgt, und die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum Besuchern etc. zur Verfügung stehen.

13.5 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass von der dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewichen werden kann, um unnötige Zwänge bei der Ausführungsplanung und Ausführung der Erschließung zu vermeiden. Die im Plan eingetragenen Entwurfshöhen für die Erschließung sind als nicht verbindliche Eintragungen gekennzeichnet, da es in der Ausführung zu geringfügigen Abweichungen kommen kann.

Die zum Bau der Erschließungen notwendigen Böschungen zum bestehenden Gelände sind im Plan nicht dargestellt.

13.6 Zufahrtsverbote

Entlang der Feldbergstraße sind, bezogen auf die geplante Grundstücksteilung und Bebauung, Zufahrtsverbote festgesetzt. Damit wird einer zukünftig möglichen Umgestaltung der Feldbergstraße und dem Erhalt von Parkmöglichkeiten auf der Feldbergstraße Rechnung getragen.

13.7 Mit Rechten zu belastende Flächen

Entsprechend den technischen Erfordernissen der Ver- und Entsorgung des Plangebiets werden die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe auch Ziff. 9).

13.8 Aufschüttungen und Abgrabungen / herzustellende Geländehöhen

Die Höhe von selbstständigen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken ausserhalb der überbaubaren Flächen wird beschränkt, um Extremfälle auszuschließen.

14. Grünordnung

Obschon auf Grundlage des § 13a BauGB ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich ist, wurde vom Büro Limmeroth, Aidlingen, eine grünorderische Konzeption für das Plangebiet erstellt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Damit soll zur qualitätvollen Gestaltung des Plangebiets beigetragen, und ein ansprechendes Wohnumfeld sichergestellt werden.

Eine Bewertung des Biotoppotentials zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro Limmeroth vorgenommen. Die Bewertung kommt abschließend zusammengefasst zu folgendem Schluss:

„In einer zusammenfassenden Bewertung ist aufgrund der Standortbedingungen von einem gewissen Entwicklungspotential für die natürliche Vegetation und daran angepasste Tierarten auszugehen. Dies wird allerdings durch die dargestellten Faktoren und Einflüsse überlagert, sodass die Voraussetzungen für das Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Arten unter den gegebenen Verhältnissen als ungünstig und wenig wahrscheinlich zu bewerten sind.“

15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

15.1 Nachrichtliche Übernahmen

Auf die Lage des gesamten Planbereichs innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Sickergalerie Pumpwerk Aidlingen, Leimentalquelle mit Sickergalerie und Kasparbrunnen“ mit entsprechender Rechtsverordnung wird verwiesen.

15.2 Hinweise

Im Textteil werden weiterhin für den Planbereich relevante Hinweise zum Boden- Denkmal und Grundwasserschutz, zur Regenwassernutzung, sowie z.B. Verweise auf das ingenieurgeologische Gutachten, die stillzulegenden Erdkabel und auf weitere Rechtsvorschriften aufgenommen.

Für den privaten Bauherren relevante Hinweise auf die durch Geologie und Entwässerungssystem bedingten Besonderheiten wird ebenfalls hingewiesen. Eine projektbezogene fachliche Begleitung wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich empfohlen.

16. Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen. In dieser werden nur die zur Sicherung der Umsetzung des Planungsziels der gestalterisch verträglichen Ergänzung des Bestandsgebiets unbedingt erforderlichen Regelungen, basierend auf den Regelungen in den bestehenden Wohngebieten getroffen.

Weiterhin werden die zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts notwendigen Regelungen, die nicht planungsrechtlich erfasst werden können, geregelt (z.B. begrünte Flachdachgaragen zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses).

Die Gaubensatzung der Gemeinde Aidlingen vom 13.08.1992 wird durch entsprechenden Verweis für den Planbereich verbindlich gemacht.

Analog der für den Ortskern gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Aidlingen wird die Zahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

17. überschlägige Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich B-Plan *	ca. 1,12 ha*	100 %*
öffentliche Verkehrsflächen ohne Verkehrsgrünflächen	ca. 0,16 ha	ca. 14,3 %
Verkehrsgrünflächen	ca. 0,01 ha	ca. 0,9 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,02 ha	ca. 1,8 %
Grünfläche	ca. 0,01 ha	ca. 0,9 %
Wohnbaufläche	ca. 0,92 ha	ca. 82,1 %

* Fläche für öffentliche Versickerungseinrichtung ist nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

18. Anlagen zur Begründung

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

Baugrunduntersuchung vom Büro BGU, Büro für Geologie & Umweltfragen, Deckenpfronn, Untersuchungsbericht Nr. 070402 vom 09.05. 2007.

Stuttgart, den 18.10.2007

geändert., Stand: 24.01.2008

(Ergänzt um den Hinweis auf die Nebenbestimmungen zur Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet unter 9.1)

LUTZ Partner, Stadtplaner Architekten