

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig (§1 Abs.6 BauNVO).

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3 i.V. mit §19 BauNVO)  
Grundflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen (§19 Abs.4 Satz 1 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

1.2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).  
Traufhöhe TH: Die im Plan eingetragenen Traufhöhen TH bei Satteldach gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten von Zwerchgiebeln bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen TH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Für zulässige Flachdachanteile von Gebäuden (siehe hierzu Ziffer 2.2) gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Oberkante, gemessen zwischen festgesetzter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut, bzw. Oberkante Attika. Diese Oberkante darf durch eine Absturzicherung (Brüstung oder Geländer) um max. 1,1m überschritten werden.  
Firsthöhe FH: Die im Plan eingetragenen Firsthöhen FH für Satteldach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, dürfen nicht überschritten werden.

1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)  
Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen. Die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf von der festgesetzten Bezugshöhe um max. +/- 30 cm abweichen.

## 1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im Plan.  
o = offene Bauweise

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

Die Hauptfristrichtung ist entsprechend der Eintragung im Plan für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Dies gilt nicht für Nebengebäude. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig. (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.2).

## 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch und dürfen unterirdisch überschritten werden. (§9 Abs. 3 BauGB).

## 1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO, §23 BauNVO)

1.6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.6.2 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit TG besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen. Darüber hinaus können Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit TG bezeichneten Flächen zugelassen

werden, sofern sie vollständig unterirdisch erstellt werden.

1.6.3 Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

## 1.7 Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern oder von Müllbehältern handelt, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

## 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.8.1 Befestigte Flächen: Offene Stellplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und durch Aufkanten gegenüber Straßenflächen abzugrenzen. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten und Flächen, die Barriere- und Schwellenfreiheit aufweisen müssen. Unbebaute und unbefestigte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

1.8.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen: Unbebaute und unbefestigte Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

1.8.3 Tiefgaragenbegrünung: Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit einer durchwurzelbaren Erdschicht von mind. 0,5 m zu überdecken und zu begrünen. Hierbei ist mind. 20cm Oberbodenmaterial zu verwenden. Dies gilt nicht für Erschließungsflächen oder Terrassen auf der Tiefgarage.

1.8.4 Ersatzquartier für Haussperrling: Im Plangebiet ist an mindestens einem Gebäude ein Nistkasten für Haussperrlingen (Sperrlingskoloniehaus) anzubringen. Der Nistkasten ist in einer Höhe von >4m und mit Ausrichtung nach Süden oder Osten anzubringen und kann als in die Fassade integrierter Kasten ausgebildet werden.

1.8.5 Ersatzquartier für Mehlschwalben: Im Plangebiet sind mindestens drei Nistkästen für Mehlschwalben (Mehlschwalbennest) anzubringen. Die Nistkästen sind in einer Höhe von >4m und mit Ausrichtung nach Süden oder Osten anzubringen.

1.8.6 Außenbeleuchtung: Für die Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche UV-freie Lampen und Beleuchtungsmittel (z.B. LED-Beleuchtung) zu verwenden. Die Außenbeleuchtungen sind mit geschlossenen Leuchten so zu herzustellen, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird.

1.8.7 Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen: Verglasungen von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Ein Kollisionsschutz für Vögel bei Glasflächen ist bei allen Verglasungen mit einer Möglichkeit der Durchsicht für Vögel oder der Spiegelung von Lebensräumen vorzusehen. Bauliche Anlagen sind durch engstrebige Licht- Lüftungs- und Entwässerungsschächte sowie Ausstiegshilfen so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen.

## 1.9 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Mit Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Unter dieser Voraussetzung kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten von den festgesetzten Standorten um max. 3m abgewichen werden.

Auf dem Grundstück sind weitere drei heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Baumscheibe mit wasserdurchlässiger und durchwurzelbarer Bodenschicht vorzusehen. Pflanzungen von Hecken und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auszuführen.

## 1.10 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit §9 Abs. 3 BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

## 1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorkehrungen zum Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im Lageplan bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau Teil 2“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.5.5 auszubilden. (Hinweis: Die DIN 4109-2 kann im Rathaus Aichwald eingesehen werden). Von den im Lageplan dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Für Schlafzimmern ist eine Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgt oder im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten wird. Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone sind durch bauliche Maßnahmen zu schützen. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, bei schallabgewandten Außenwohnbereichen oder wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel von 62 dB(A) im Tagzeitraum eingehalten wird.

## 1.12 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den privaten Grundstücken unzulässig.

## 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstriche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade herzustellen.

### 2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

**Dachform:** Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.  
**Dachneigung:** Dachneigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.  
**Dachdeckung:** Die Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule und sonstige zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen sind zugelassen. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die mit Dachterrassen errichtet werden. Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind nur als begründete Flachdächer oder begründete flach geneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

### 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule auf Satteldächern dürfen nicht freistehend auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Dachneigung angepasst werden. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule auf Flachdächern. Dachaufbauten als Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur auf Satteldächern mit folgenden Maßgaben zulässig:

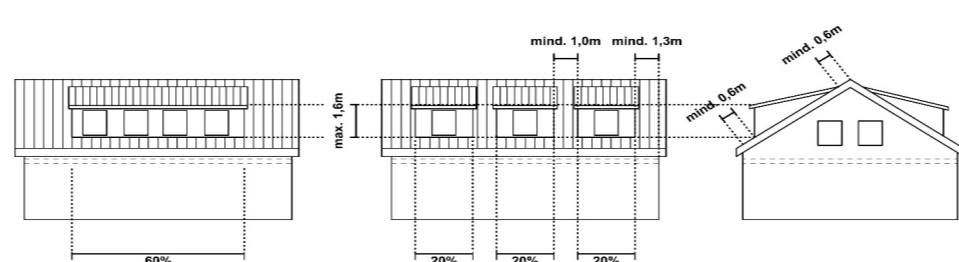
2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Übereinander liegende Gauben oder Gaubenreihen sind unzulässig.

2.3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,80 m nicht überschreiten. Bei Gaubenformen ohne Gesims (z.B. Rundbogengauben) darf die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis zum Schnittpunkt der Gaubenaußenwand (Vorderansicht) mit der Gaubendachhaut gemessen, 1,80 m nicht überschreiten.

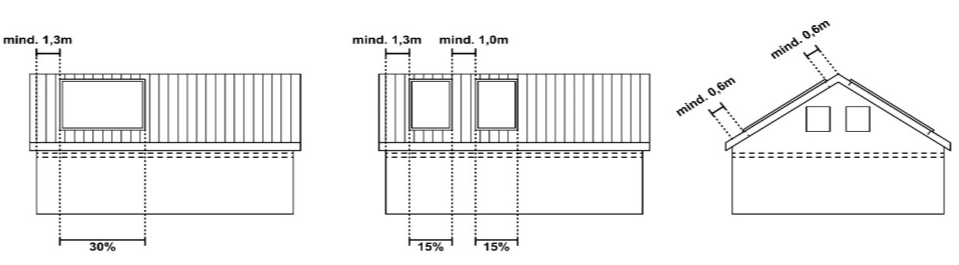
2.3.3 folgende Abstände sind einzuhalten:  
- zum Ortsgang: mind. 1,30m  
- zur Traufhöhe: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen), im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen.  
- zum First: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)  
- zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten: mind. 1,00m

2.3.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden. Die Kombination eines Dachaufbaus mit einem darunterliegenden Dacheinschnitt im Sinne einer Loggia ist zulässig. Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaube, giebelständige Gaube) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

### 2.3.5 Schemazeichnung Dachaufbau:



### 2.3.6 Schemazeichnung Dacheinschnitt:



### 2.4 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen, wechselnder oder pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

### 2.5 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Stützmauern für eine Tiefgaragenzufahrt.

### 2.6 Stellplatzverpflichtung (§37 Abs. 1 LBO, §74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung mit 1,3 Stellplätzen je Wohnung festgelegt.

### 2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück eine geeignete Rückhalteanlage (z.B. Retentionszisterne) mit einer Drosseleneinrichtung mit 0,1 l/s je 100m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Rückhalteanlage muss mindestens 3,0m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen. Das auf begrünter Tiefgaragendachflächen entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen der Anlage angerechnet werden.

## 3 Hinweise

3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung des Bebauungsplanes für sich betrachtet, eingehalten werden muss. Dies kann bedeuten, dass bei Berücksichtigung anderer Festsetzungen oder anderer fachgesetzlicher Regelungen eine Festsetzung im Einzelfall nicht vollständig ausgenutzt werden kann.

3.2 Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:  
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen  
- Materialangaben zu den befestigten Flächen  
- Einfriedigungen  
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

3.3 Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG wird verwiesen. Insbesondere dürfen Rodungsarbeiten nach §39 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Bestehende Gebäude sind außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar abzureißen. Um das Nistangebot für Vögel und Fledermäuse generell zu erhöhen, wird das Anbringen von Nisthilfen in Form von weiteren Nistkästen und Fledermausquartieren an geeigneten Bäumen und Gebäuden im Planbereich empfohlen.

3.4 Für die Bemessung von Aufstellbereichen bei Tiefgaragenzufahrten sind die Anforderungen der Garagenverordnung in Abhängigkeit der Größe der Tiefgarage und der geplanten Neigung der Rampe maßgebend. Die Anforderungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

3.5 Für die in Ziffer 2.8 festgesetzten Anlagen zur Regenwasserrückhaltung wird die Erstellung von weiterem Volumen zum Sammeln von Regenwasser für die Brauchwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung empfohlen. Bei einer Brauchwassernutzung im Gebäude sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden. Eine Verbindung zwischen Trink- und Brauchwasserinstallation ist verboten.

Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (z.B. DIN 1988) sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß §17 Abs. 1 TrinkwV Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser nach den anerkannten Regeln der Technik (VDI/DVGW 6023; DVGW-Arbeitsblatt W551; DVGW-Arbeitsblatt W 553; DIN 806 ff.; DIN 1988; ff. DIN EN 1717) zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Es dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den Anforderungen nach §17 Abs. 2 Satz 1 TrinkwV entsprechen. Die Anforderungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

3.6 Auf die Baugrund- und abfalltechnische Untersuchung von sweco GmbH vom Jan./Febr. 2022 wird verwiesen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verbesserbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Sollte darüber hinaus geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen. Der Planbereich ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Im Zuge von Bodenabtrag ist der anstehende Boden auf Verunreinigungen im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz von einem Gutachter überprüfen zu lassen. Die Untersuchungen sind mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

3.7 Auf die Pflicht zur Einhaltung der Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWG) wird hingewiesen.

3.8 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

3.9 Gemäß §202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenaugleich) ist anzustreben. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen. Dies gilt auch für die Bodenschicht auf Tiefgaragen.

3.10 Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefergründig zu lockern. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

3.11 Auf die Baugrund- und abfalltechnische Untersuchung von sweco GmbH vom Jan./Febr. 2022 wird verwiesen. Es wurden Schichtwasserzutritte beobachtet, die hydrogeologisch Grundwasser darstellen. Für geplante Gebäude im Grundwasserschwankungsbereich ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dies gilt auch für Tiefgründungen die in den Grundwasserleiter reichen. Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten über das bekannte Maß hinausgehend Grundwasser angetroffen, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig. Bauteile im Grundwasser oder Grundwasserschwankungsbereich sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.

3.12 Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalschutzbehörde oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

3.13 Um das Angebot an Fledermausquartieren generell zu erhöhen, wird empfohlen, an den Neubauten Fledermausquartiere (auch z.B. als Fassadenbausteine integriert in den Bau) anzubringen.

3.14 Die bei Baumaßnahmen zur Anwendung kommenden Baustoffe sollten schadstoffgeprüft und emissionsarm sein und weder zu geruchlichen oder gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen.

## 4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holderbett - Reisäcker - Buchenäcker“, rechtskräftig seit 16.11.1962 und dessen Änderungen außer Kraft.

## 5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).

**BauNVO** BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4).

**PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landkreis: **ESSLINGEN**  
Gemeinde: **AICHWALD**  
Gemarkung: **AICHSCHIEDS**



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Holderbett - Reisäcker - Buchenäcker - 8. Änderung"

Maßstab 1:500

### Planverfasser:



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§1 u.2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Nürtingen, den 12.05.2022 / 11.10.2022 / 07.02.2023

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger - Beratender Ingenieur

Projekt: 2021.102

### Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB am 27.06.2022

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB am 06.07.2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.07.2022 bis 22.07.2022

Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung §3 Abs.2 BauGB am 30.11.2022

Als Entwurf öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.2022 bis 09.01.2023

Als Satzung beschlossen §10 Abs. 1 BauGB am 27.02.2023

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB am

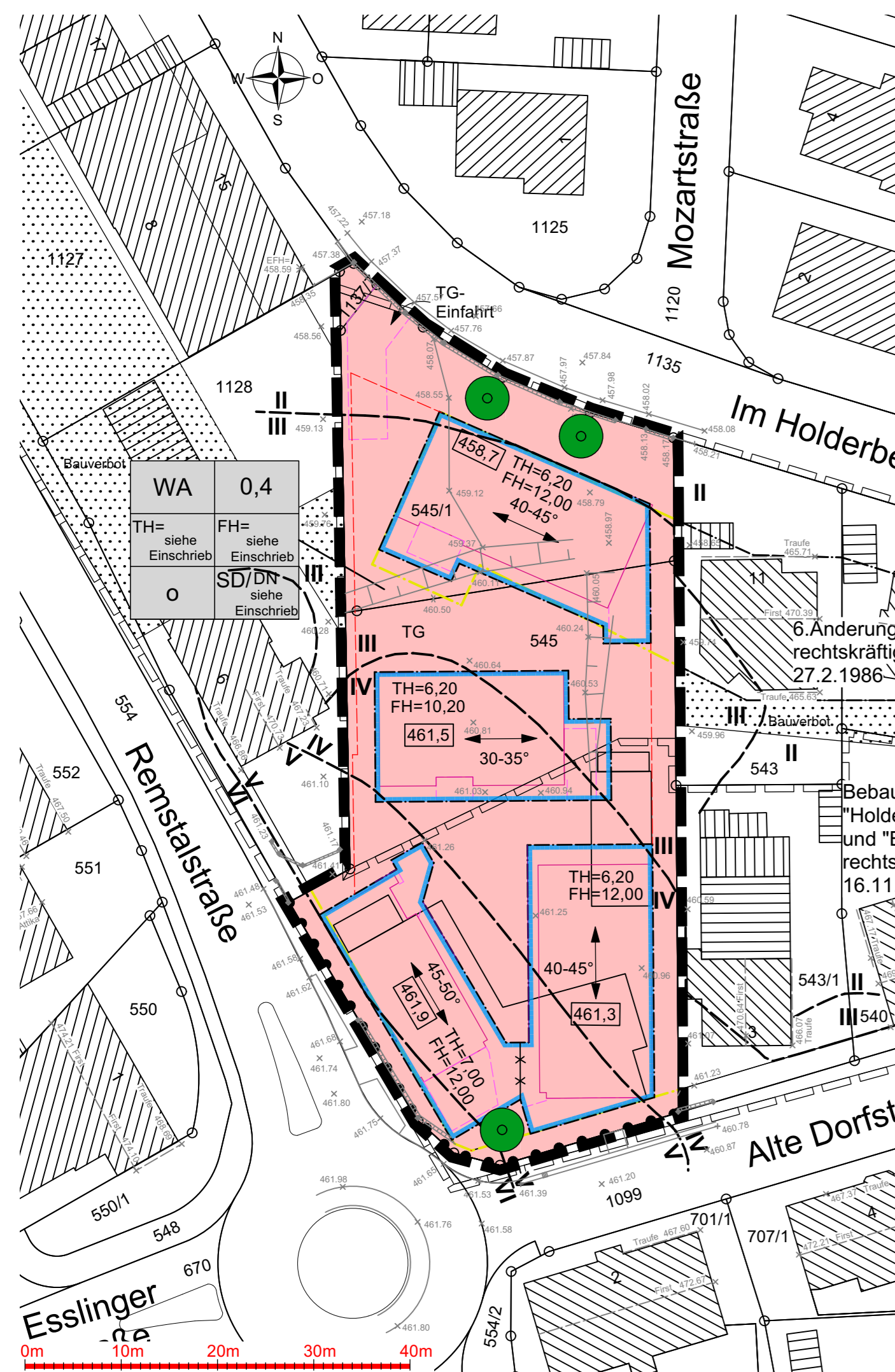
### Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Holderbett - Reisäcker - Buchenäcker - 8. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 12.05.2022 / 11.10.2022 / 07.02.2023 - sind als Original Bestandteile des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Aichwald vom 27.02.2023

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum 12.05.2022 / 11.10.2022 / 07.02.2023

Aichwald, den

Andreas Jarolim-Bürgermeister



### ZEICHENERKLÄRUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- SD 40-45° Satteldach (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) mit Dachneigung
- TH = 6,50 Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
- FH = 12,00 Obergrenze der Firsthöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
- 458,8 Festgesetzte Bezugshöhe in Metern ü.NN (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- TG** Fläche für Tiefgarage (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 23 BauNVO)
- Zulässige Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Pflanzgebot: Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen und Firstrichtungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Holderbett-Reisäcker-Buchenäcker 8. Änderung" (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, maßgebliche Lärmpegelbereiche (§9 Abs.1 Nr.24)
- II maßgeblicher Lärmpegelbereich in dB(A): bis 60
- III maßgeblicher Lärmpegelbereich in dB(A): bis 65
- IV maßgeblicher Lärmpegelbereich in dB(A): bis 70
- V maßgeblicher Lärmpegelbereich in dB(A): bis 75
- VI maßgeblicher Lärmpegelbereich in dB(A): bis 80
- Nachrichtliche Darstellung
- entfallende Festsetzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- geplante Gebäude lt. Vorhabenplan