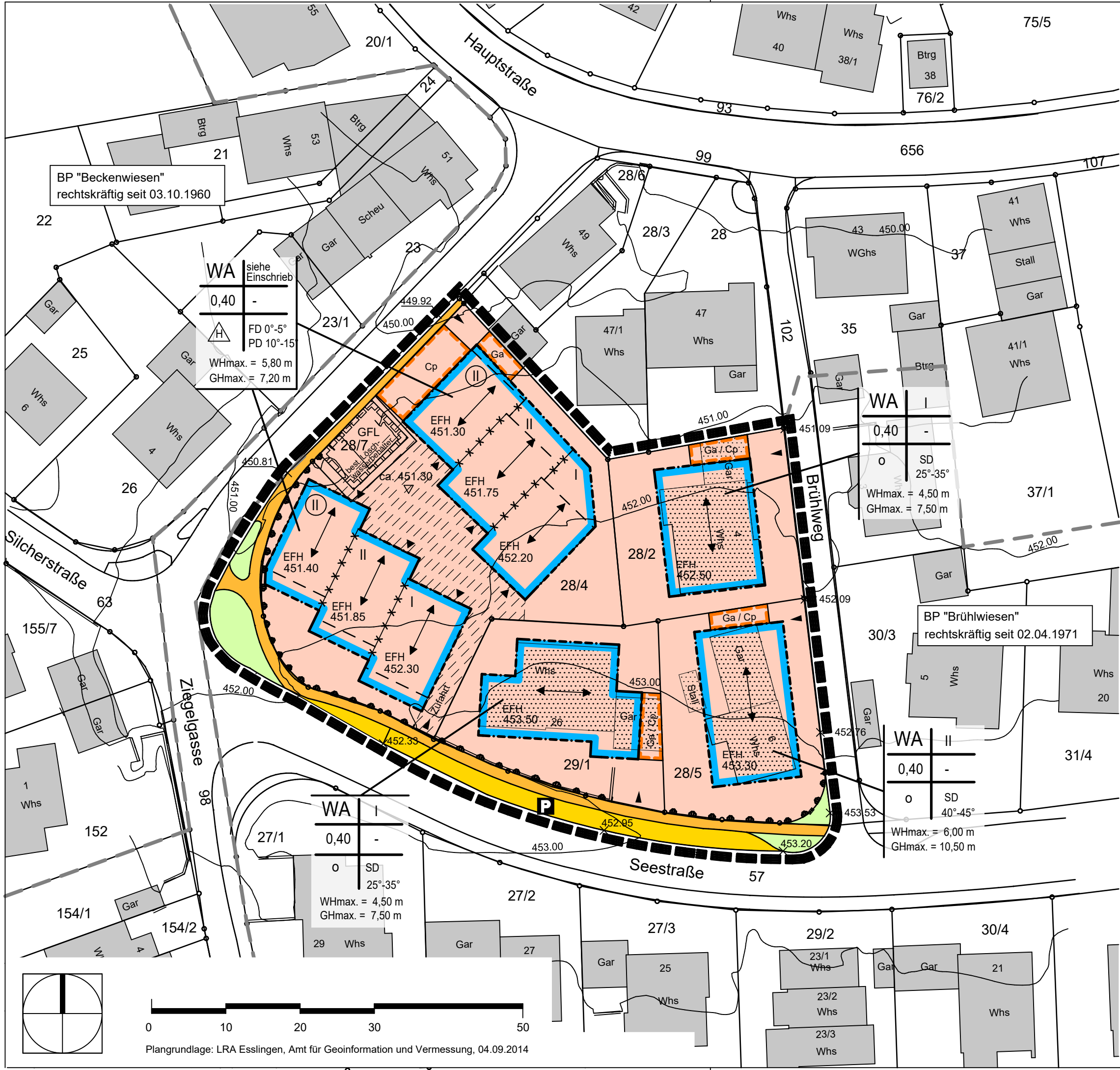




Zeichenerklärung

Abkürzungen für Rechtsgrundlagen: BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO= Baunutzungsverordnung und LBO = Landesbauordnung Bad.-Württ.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,40 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
I II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend (§ 20 BauNVO)
WHmax maximale Wandhöhe (§ 18 BauNVO)
GHmax maximale Gebäudehöhe

HÖHENLAGE (§ 9 (3) BauGB)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. ART ODER MASS DER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)

x x x Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
H offene Bauweise, nur Hausgruppen (§ 22 (2) BauNVO)

STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung

FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

Ga / Cp Garagen (Ga) / überdachte Stellplätze (Cp) mit Zufahrtsrichtung

Geobasisdaten UTM Gauß-Krüger

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

Fahrbahn / Gehweg
Verkehrsgrün
öffentliche Parkplätze
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 (1) 21 BauGB)

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 (1) LBO)

SD/PD/FD Satteldach / Pultdach / Flachdach
DN 25° Dachneigung mit Neigungswinkel

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN

Bestandsgebäude innerhalb/außerhalb des Geltungsbereichs
unverbindlicher Vorschlag für Gebäudelage
geplante Zugangsrichtung Gebäude
geplante Zufahrt / Hofffläche
Geltungsbereich eines angrenzenden Bebauungsplans

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baul. Nutzung Zahl der Vollgeschosse
Maß der baul. Nutzung -
Bauweise Dachform, Dachneigung
Wandhöhe maximal Gebäudehöhe maximal

Bebauungsplan der Gemeinde

Landkreis

Planbereich

Maßstab

Aichwald

Esslingen

Ziegelgasse / Brühlweg - 1. Änd.

Aichwald-Schanbach

1 : 500

Datum

27.07.2020

Entwurf

Verfahrensvermerke

für die Satzungen über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 (1) BauGB vom Ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 2 (1) BauGB am	2. Frühzeit. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom bis Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB vom bis	3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat vom
4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vom bis Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom bis	5. Ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 3 (2) BauGB am	6. Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 10 BauGB am
7. Ausgefertigt: Gemeinde Aichwald Bürgermeisteramt	8. Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB entfällt, da der Bebauungsplan durch Umwidmung einer öffentl. Fläche aus dem FNP entwickelt ist.	9. Inkraftsetzung gem. § 10 BauGB: Ortsüblich bekanntgemacht am

Aichwald, den

Der Bürgermeister

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung

Dipl.-Ing. M. Breuninger
Freier Architekt und Stadtplaner SRL
Rebhalde 37, 70191 Stuttgart, Tel. 0711-257 87 17



GEMEINDE AICHWALD

BEBAUUNGSPLAN

„ZIEGELGASSE / BRÜHLWEG – 1. ÄND.“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB und BauNVO)**

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Von den nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO Schank- und Speisewirtschaften ausgenommen.

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die maximale Größe der Grundflächen baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächenzahl (GRZ) als Maximum festgesetzt.

Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen ausnahmsweise dann bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, wenn diese Flächen wasserdurchlässig (s. Ziff. A 11) befestigt bzw. wenn unterirdische Bauteile mit mind. 0,50 m Erdmaterial überdeckt sind; ausgenommen davon ist der vorhandene Löschwasserbehälter an der Ziegelgasse.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 und 20 BauNVO)

Je nach Planeinschrieb als Höchstmaß sowie teilweise als zwingendes Maß.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO u. § 18 (1) BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb gelten für Gebäude und Gebäudeteile

a) maximale Wandhöhe (WH_{max}):

gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut bzw. Oberkante Attika

b) maximale Gebäudehöhe (GH_{max}):

gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut am First / oberster Attika

3 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb.

Die festgesetzte EFH ist mit einer Toleranz von +/- 0,20 m einzuhalten. Für die Bemessung der Wand- und Gebäudehöhen nach Ziff. A 2.3 bleibt die im Plan festgesetzte EFH maßgeblich.

4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO): gemäß Planeinschrieb; in den Baufenstern auf dem Flurstück Nr. 28/4 sind nur Hausgruppen zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

- 6 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)
siehe Planeinschrieb: die Längsseiten der Gebäude sowie die Hauptfirsrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen auszurichten.
Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.
- 7 **Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Offene Stellplätze können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dann zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren Anschluss an die Erschließungsfläche liegen.
- 8 **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- 9 **Zu- und Abfahrtsbeschränkung** (§9 (1) 11 BauGB)
Gemäß Planeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsflächen Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.
- 10 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20) BauGB
 - 10.1 Hofflächen, Garagenvorflächen und PKW-Stellplätze sowie Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Rasenpflaster, Drainpflaster, Schotterrasen, o. ä.) herzustellen.
 - 10.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
 - V 1: Baustelleneinrichtung:
Während der Bauphase werden durch Baubetrieb (Menschen und Maschinen) sowie Baustelleneinrichtung, -lagerflächen, -zufahrten und -verkehr, vor allem durch Lärm und Erschütterungen, Beeinträchtigungen verursacht, die sich durch Lebensraumverlust, Störungen und Verdrängungseffekte negativ auf seine Bewohner auswirken. Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind deshalb auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist.
 - V 2: Bauzeitenbeschränkung:
Eingriffe in vorhandene Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- 11 **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 21 BauGB)
Auf der im Plan mit Planzeichen und "GFL" gekennzeichneten Fläche bestehen Geh-, Fahr- oder/ und Leitungsrechte zugunsten des/ der jeweils Berechtigten.
- 12 **Pflanzgebot** (§ 9 (1) 25a BauGB)
Flach- und Pultdächer sind extensiv zu begrünen; die Substratstärke muss mindestens 10 cm bzw. die Wasseraufnahmekapazität muss mind. 35 l/m² im Gesamtaufbau betragen (Herstellernachweis erforderlich). Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN **(§ 74 LBO)**

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Dächer für Hauptgebäude gemäß Planeinschrieb:

Dachform Flachdach (FD) / Satteldach (SD) / Pultdach (PD)

Dachneigung FD: 0° - 5°
 SD: gemäß Planeinschrieb 25°-35° bzw. 40°-45°
 PD: 10°-15°

Dachgauben Es ist die Dachneigung des Hauptdaches als Mindestmaß zu übernehmen.

1.2. Dachdeckung

FD: extensive Dachbegrünung s. Ziff. A 12

SD: Tonziegel oder ziegelförmige Dachsteine in roten bis braunen und grauen Farbtönen

PD: extensive Dachbegrünung s. Ziff. A 12

2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen:

Die nicht mit Belägen befestigten Flächen sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Einfriedungen:

Auf dem Fl. Nr. 28/4 sind gemauerte Einfriedungen lediglich innerhalb der Hausgruppe zur gemeinsamen Hoffläche hin bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m zulässig.

Im Übrigen sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 cm zugelassen.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1 Grundwasserschutz/ Gewässerschutz

Es wird davon ausgegangen, dass im Bebauungsplangebiet als oberste geologische Schicht Angulatussandstein ansteht. Dieser kann in Klüften Grundwasser führen. Aus diesem Grund ist es bei Erschließungs- und Gründungsarbeiten möglich, dass Grundwasser angeschnitten wird. Das Baugebiet ist zum großen Teil überbaut. Mindestens bei den Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, soll eine hydrogeologische Erkundung vor Baubeginn durchgeführt werden.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Vielmehr ist die EFH so festzulegen, dass die Kellersohle über dem mittleren Grundwasserstand zu liegen kommt. Wo dies in Ausnahmefällen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, sind zumindest der Keller und ggf. auch die Tiefgarage als wasserdichte Wanne auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

2 Artenschutz

Verminderung des Vogelschlag-Risikos

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Besonders groß ist das Risiko, dass besonders geschützte Vogelarten durch Kollision an Glasflächen, verstärkt durch Spiegelung von Vegetation und zusätzliche Lichteffekte, zu Tode kommen. Auf das Vogelschlag-Risiko und vorbeugende Maßnahmen – durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad) – wird hingewiesen.

3 Sonstige Hinweise

Beim Bau von Zisternen und der Nutzung von gesammeltem Regenwasser ist nach § 13 der Trinkwasserverordnung die Betriebswasseranlage dem LRA/Gesundheitsamt anzuzeigen (Meldebogen). Eine Kennzeichnung und strikte Trennung von der Trinkwasserhausinstallation bzw. vom Trinkwassernetz ist erforderlich. Auf das Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Nutzung von Regen-, Dachablauf-, Zisternenwasser in der Hausinstallation und auf das DVGW-Arbeitsblatt wird hingewiesen.

4

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom/ DVGW zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.

5

Allen Bauanträgen sind folgende Darstellungen im M 1 : 100 beizulegen:

- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
- Aufteilung der sonstigen Freiflächen und deren Nutzung
- Bepflanzungsvorstellungen für die Grünflächen, Standorte und Art der Baumpflanzungen, Einfriedigung, Mauern und Zäune.

D RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgestellt nach Maßgabe
des **Baugesetzbuchs** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

der **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

der **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

E AUFHEBUNG

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Aichwald, den 27.07.2020

gefertigt:
AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung Stuttgart / Waiblingen

GEMEINDE AICHWALD

BEBAUUNGSPLAN

„ZIEGELGASSE / BRÜHLWEG – 1. ÄND.“

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Umsetzung der mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2018 planungsrechtlich vorbereiteten Baumaßnahmen erfordert aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine geringfügige BP-Änderung; statt offener Stellplätze entlang der Ziegelgasse sollen künftig auch überdachte Stellplätze, sogenannte Carports, sowie eine Garage ermöglicht werden. Die Grundzüge der Planung sind in keiner Weise tangiert.

2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den gesamten bisherigen Geltungsbereich. Es liegt südlich der Hauptstraße und nördlich der Seestraße, Ziegelgasse und Brühlweg begrenzen das Plangebiet nach Westen und Osten.

3. Planungsrecht

Die planungsrechtliche Grundlage für das vorliegende Änderungsverfahren bildet der Bebauungsplan „Ziegelgasse / Brühlweg“, rechtskräftig seit 10.10.2018.

4. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Die Grundstücke mit den Fl. Nr. 28/2, 28/5 und 29/1 sind mit drei Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Garagen bebaut, das Grundstück Nr. 28/4 (ehemals Kindergarten) ist freigeräumt.

5. Planverfahren

Das Planaufstellungsverfahren erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Durch die Änderung des bestehenden Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, der Gebietscharakter bleibt unverändert.

Weitere Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind erfüllt, da kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB unter § 1 (6) 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Von Umweltbericht und Umweltprüfung, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung ist das Verfahren aufgrund der o. g. Voraussetzungen gem. § 13 (3) BauGB freigestellt.

6. Geltungsbereich

Der unter Ziffer 3 genannte und bisher bestehende Bebauungsplan wird mit dem neuen Geltungsbereich „Ziegelgasse / Brühlweg – 1. Änderung“ flächengleich überlagert und durch diesen ersetzt.

7. Städtebauliche Ziele

An den städtebaulichen Zielen wird ohne Einschränkung festgehalten. Das Baukonzept, das vorwiegend auf die Nachfrage der „Generation 60 plus“ abzielt und bereits zuvor als Planungsgrundlage für einen Teil des Plangebiets diente, soll umgesetzt werden können. Aus dem angesprochenen Kundenkreis werden heute jedoch vorzugsweise überdachte Stellplätze und Garagen nachgefragt und offene Stellplätze bleiben eher zweitrangig. Daher wird an der Ziegelgasse im Bereich der Gebäudewand statt der bisherigen Stellplätze künftig eine Fläche für fünf überdachte Stellplätze (Cp) und im nördlichen Grenzabstand ein Garagenbaufenster (Ga) festgesetzt. Letzteres grenzt unmittelbar an eine bestehende Garage auf dem Nachbargrundstück. Weitere offene Stellplätze können unverändert zugelassen werden.

Gegenüber einer langen Reihe von offenen Stellplätzen wirkt die nun geplante kompakte überdachte Stellplatzanlage zum öffentlichen Raum hin geordneter, die Garage im Grenzbereich tritt aufgrund des Abstandes zur Straße hin kaum in Erscheinung. Die räumliche Gesamtwirkung der geplanten Anlage mit den als Schwerpunkt auszubildenden beiden Baukörpern unmittelbar an der Ziegelgasse bzw. an der Kreuzung Ziegelgasse/Seestraße bleibt dabei weitgehend ungestört.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ziegelgasse / Brühlweg“ bleiben inhaltlich unverändert.

9. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets bleibt unverändert.

10. Umweltschutz

Altlasten und Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Sollten sich bei Umnutzungen Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 (1) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das LRA Esslingen zu informieren.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14-17 BNatSchG

Das Bauverfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt (s. Abs. 5); auf Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird verzichtet.

12. Artenschutzrecht

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können Verstöße gegen § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die vorliegende Relevanzuntersuchung gilt unverändert. Bei Umsetzung der dort vorgeschlagenen Maßnahmen sind auch die hier geplanten Carports und die Garage mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar.

13. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert. Durch die mit vorliegender BP-Änderung nun möglichen überdachten anstelle offener Stellplätze bzw. der weiteren Garage statt der unbebauten

Grundstücksfläche verändern sich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden unwesentlich. Da Flachdächer generell aber extensiv zu begrünen sind, werden die Beeinträchtigungen wenigstens weitestgehend kompensiert.

14. Bodenordnung

Für den Vollzug der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Außer den bereits vorhandenen Verkehrs- und sonstigen Erschließungsflächen befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich in privatem Eigentum bzw. dem der Gemeinde. Die Durchführung einer Umlegung ist nicht vorgesehen.

15. Flächenbilanz

WA-Fläche	3.450 m ²
Bruttobauland	3.450 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	455 m ²
Planfläche (Geltungsbereich)	3.905 m ²

16. Kostenschätzung

Das Grundstück ist bereits erschlossen; es entstehen keine weiteren Erschließungsaufwendungen.

17. Verwirklichung

Die Umsetzung der Planung wird durch private Baumaßnahmen (Einzelbauherren, Investoren) erfolgen.

18. Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

Aichwald, den

Andreas Jarolim
Bürgermeister

gefertigt: **AGOS** Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Stuttgart / Waiblingen