LANDKREIS: **ESSLINGEN**
GEMEINDE: **AICHWALD**
GEMARKUNG: **SCHANBACH**

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Ob den Gärten 1. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ob den Gärten“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Maßstab 1:500

PLANVERFASSER

MELBER & METZGER
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION
Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

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, 28.10.2022

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur *Projekt: 2021.106*

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB		am 25.01.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB und Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB		am 03.02.2021
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom	bis
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB		am
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB		**am**

Ausfertigung:
Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ob den Gärten 1. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom ……. - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Aichwald vom ……..
Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom ……..

Aichwald,

Andreas Jarolim - Bürgermeister

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Für textliche und zeichnerische Festsetzungen gelten weiterhin der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften) „Ob den Gärten“, in Kraft getreten am 15.01.1971 mit Ausnahme folgender Ergänzung:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB und §§ 1-22 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung *wird wie folgt ergänzt*:

1.25 Gebäudehöhen (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)
Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe OK in Meter über NN, gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut, bzw. Oberkante Attika gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden.
Überschreitungen der Gebäudehöhe OK für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Aufbauten zur Be-/Entlüftung oder Belichtung) können zugelassen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§74 LBO)

2.2 Dachdeckung *wird wie folgt ergänzt*:
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau des Substrats beträgt mind. 10 cm Stärke.

2.3 Kniestöcke und Dachaufbauten *wird wie folgt geändert*:
Dachaufbauten sind nur in Form von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen zugelassen, sofern die Funktion der Dachbegrünung unter den Solaranlagen dauerhaft gewährleistet ist.
Darüber hinaus können Dachaufbauten in Form von technischen Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Aufbauten zur Be-/Entlüftung und Belichtung) zugelassen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

OK = 465,70	Obergrenze der Gebäudehöhe (§16 Abs. 3 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Ob den Gärten - 1. Änderung" (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung

457.68	Bestandshöhen

Für weitere Planzeichen gelten weiterhin der Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ob den Gärten", rechtskräftig seit 15.01.1971. Die verwendeten Planzeichen werden wie folgt nachrichtlich erklärt:

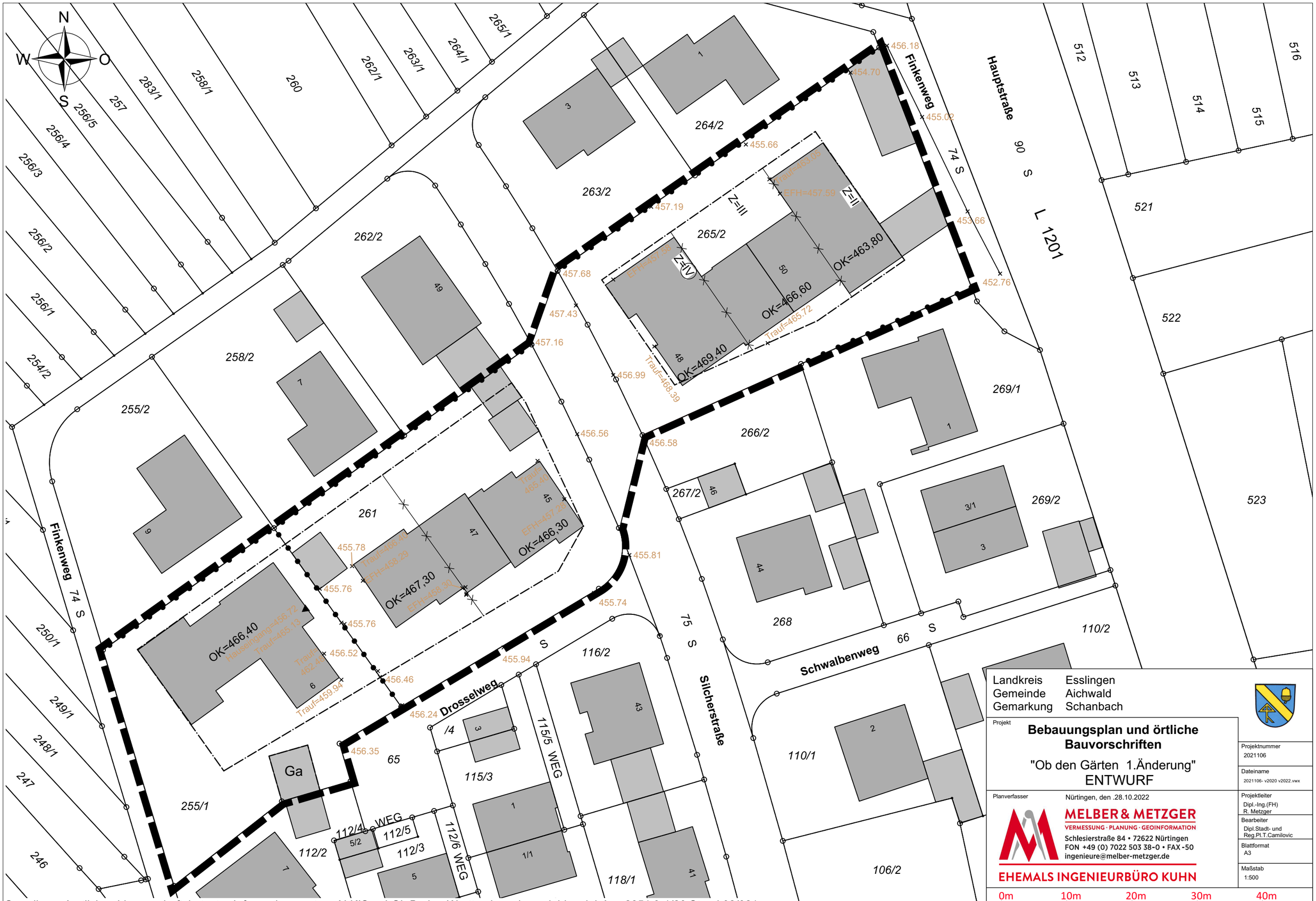
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Z=II	Zahl der Vollgeschosse

RECHTSGRUNDLAGEN

Maßgebend sind:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
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. 2022 S. 1,4)
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Für die unveränderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Ob den Gärten", rechtskräftig seit 15.01.1971.



Grundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem,ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20 Stand 02/021

Landkreis Esslingen
Gemeinde Aichwald
Gemarkung Schanbach

Projekt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Ob den Gärten 1.Änderung"
ENTWURF

Planverfasser

Nürtingen, den .28.10.2022

MELBER & METZGER
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION
Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de
EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN

Projektnummer	2021106
Dateiname	2021106- v2020 v2022.vwx
Projektleiter	Dipl.-Ing.(FH) R. Metzger
Bearbeiter	Dipl.Stadt- und Reg.Pl.T.Camilovic
Blattformat	A3
Maßstab	1:500

0m 10m 20m 30m 40m

Gemeinde Aichwald
Gemarkung Schanbach

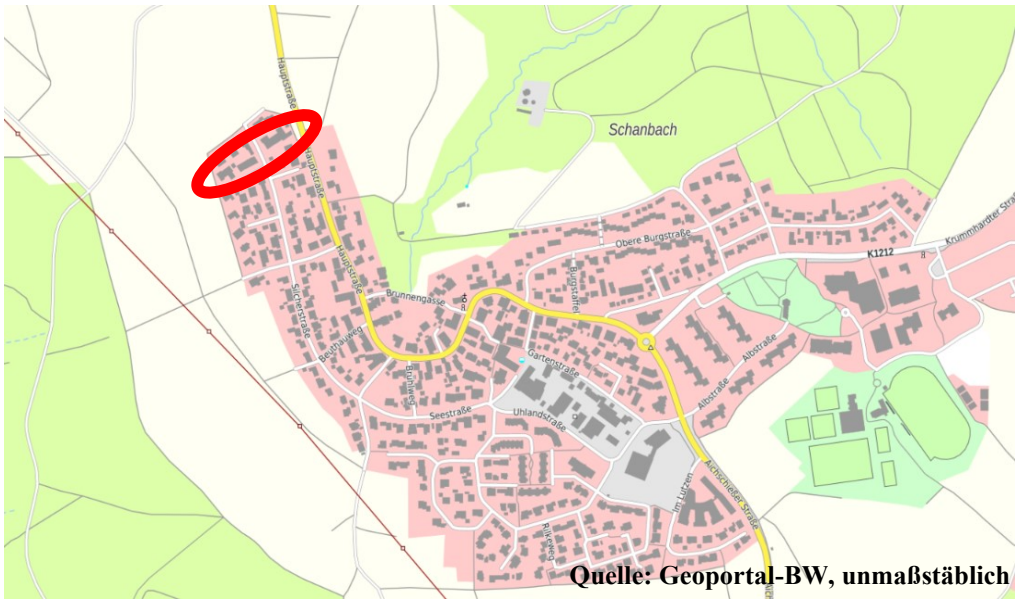
Begründung *ENTWURF*

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Ob den Gärten 1. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ob den Gärten“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 28.10.2022

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

anerkannt:

Aichwald,

Andreas Jarolim
Bürgermeister

Planverfasser:

MELBER & METZGER
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION
Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der derzeitige Bebauungsplan „Ob den Gärten“ sieht im Planungsbereich eine verdichtete Bebauung mit mehrgeschossigen Flachdachgebäuden vor, welche so auch baulich umgesetzt wurde.
Hierbei wurden die städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Höhenentwicklung dieser Gebäude durch die Dachform (Flachdach) und die Zahl der Vollgeschosse beschrieben und festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur maximalen Höhenentwicklung dieser Gebäude sieht der bisherige Bebauungsplan nicht vor.
Da diese Festsetzungen sich als nicht ausreichend erweisen, um die städtebaulich gewollte und vertretbare Höhenentwicklung der Gebäude genau bestimmt und dauerhaft zu sichern, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Gewährleistung einer städtebaulich vertretbaren Höhenentwicklung der Wohnbebauung im Planbereich. Dies soll durch die zusätzliche Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen erreicht werden.

3. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der nordwestlichen Ortslage von Schanbach im Bereich des Drosselweg und der Silcherstraße.
Der Planbereich umfasst die bebauten Grundstücke Silcherstraße 45 und 47, Silcherstraße 48 und 50, sowie Drosselweg 6.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

4. Verfahren nach §13a BauGB für die Innenentwicklung

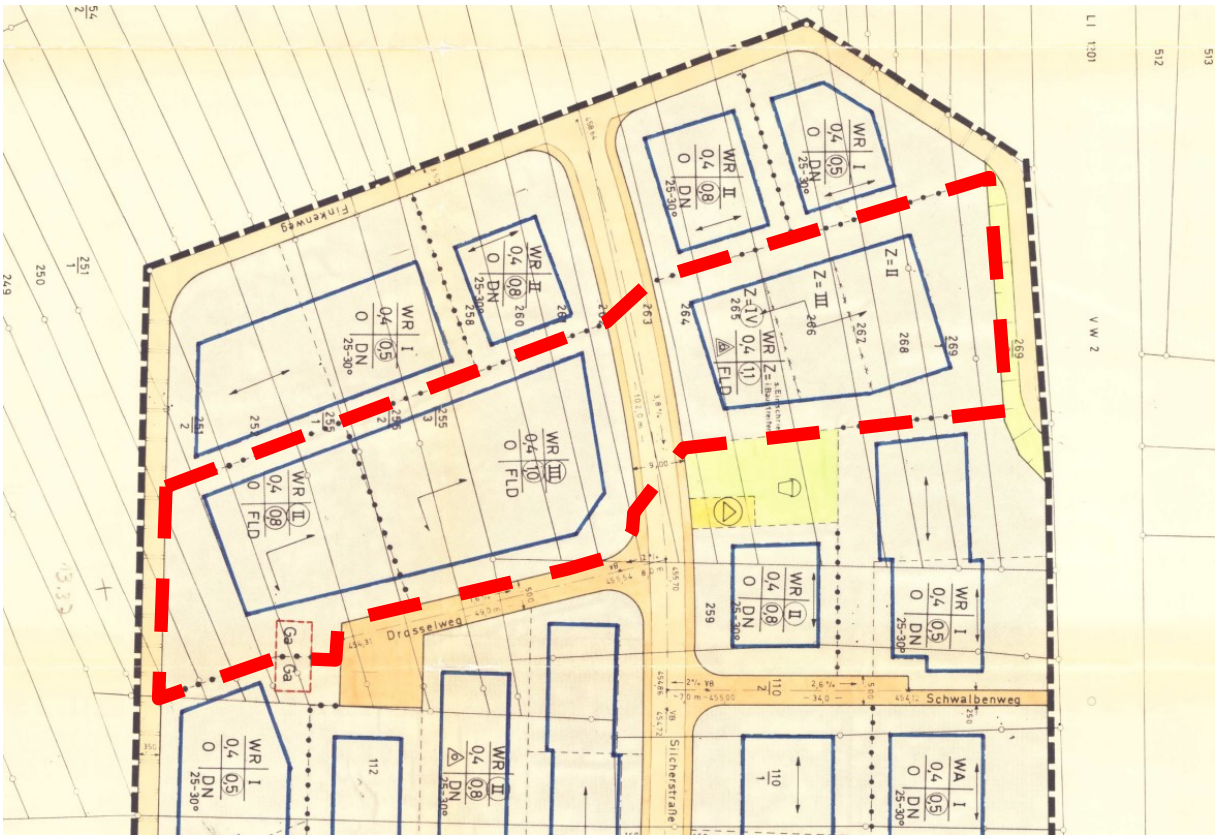
Durch die Bebauungsplanänderung wird die Höhenentwicklung der Bebauung im Planbereich klargestellt. Es handelt sich dabei um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Bebauungspläne für die Innenentwicklung können im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach §13a BauGB liegen vor. Im Verfahren nach §13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

5. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

<u>Flächennutzungsplan:</u>
Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet weiterhin unverändert beibehalten werden soll, ist auch das Entwicklungsgebot weiterhin eingehalten.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

<u>Bisheriger Bebauungsplan:</u>
Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan „Ob den Gärten“, rechtskräftig seit 15.01.1971.
Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die bislang geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes beibehalten.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Ob den Gärten“, rechtskräftig seit 15.01.1971 (unmaßstäblich)

6. Inhalt der Planung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht der Planungsinhalt aus der Klarstellung der Höhenentwicklung der Gebäude im Planbereich. Bislang ist lediglich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, nicht aber eine Begrenzung der Gebäudehöhe. Somit entsteht insbesondere bei den im Planbereich zulässigen Flachdachgebäuden die Frage nach der Zulässigkeit von Staffeldachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind.
Die Bebauung im Planbereich stellt sich im Vergleich mit der Umgebungsbebauung als verdichtete und mit bis zu vier Geschossen hohe Bebauung dar. Südlich des Plangebietes befinden sich zweigeschossige Satteldachgebäude, im Norden hingegen grenzen ein- bis eineinhalbgeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach an. Erheblich höhere Gebäude im Planbereich sind insbesondere im Übergang zur nördlich angrenzenden Bebauung für ein weiterhin gutes städtebauliches Einfügen nicht vorgesehen.
Die Festsetzung der Gebäudehöhen soll die maximale Gebäudehohe eindeutig bestimmt festlegen. Dies erfolgt durch eine absolute maximale Oberkante, die dem höchsten Punkt des Gebäudes, also bei Flachdachgebäuden dem höchsten Punkt der Dachhaut, bzw. der Oberkannte einer Attika entspricht.
Die Abstufung der festgesetzten Oberkanten entspricht den im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Bereichen mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse.
Die Oberkanten sind wie folgt festgelegt:
Als Untere Bezugspunkte werden rechnerisch die bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhen der Bestandsgebäude herangezogen. Diese sind im Bestand gut in die umgebenden Erschließungsstraßen und die Topografie eingepasst. Je bereits heute festgesetztem Vollgeschoss werden Brutto-Geschosshöhen von 2,8m angenommen. Für die Dachkonstruktion werden 60cm hinzugerechnet. Dies ergibt dann die zulässigen Oberkanten. Für das Gebäude Drosselweg 6 werden die bereits im Bestand höheren Geschosshöhen berücksichtigt.
Die so festgesetzten Oberkanten liegen zwischen 0,8m und 1,3m über den tatsächlichen Oberkanten der Bestandsgebäude. Dies wird im Hinblick auf heutige höhere Anforderungen an Fußbodenaufbauten, Geschosshöhen und den Aufbau der Dachkonstruktion für sinnvoll und für mögliche Neubebauung auch als erforderlich betrachtet.
Eine weitere Überschreitung dieser Oberkante zur Wohnnutzung ist jedoch nicht vorgesehen. Überschreitungen für technisch notwendige Aufbauten auf dem Dach z.B. für Belüftung, Entlüftung, Abluft, Belichtung oder aber auch Aufzugsüberfahrten sind im technisch notwendigen Umfang möglich.
Explizit zugelassen werden auch Solaranlagen, damit insbesondere die nach Klimaschutzgesetz BW geltende Solarpflicht erfüllt werden kann.
Die Begrünungspflicht wird aus ökologischen Gründen festgesetzt. Vorgesehen ist eine Kombination von Dachbegrünung und Solarnutzung. Solarmodule sind daher aufzuständern.

Für weitere Festsetzungen gelten weiterhin die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ob den Gärten“, rechtskräftig seit 15.01.1971 in unveränderter Form.

7. Auswirkungen der Planung

Der Planbereich ist bereits vollständig bebaut und vollständig erschlossen. Die Planung besteht aus der Klarstellung der Gebäudehöhenentwicklung. Da diese sich im Wesentlichen am Bestand orientiert und die weiteren Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes beibehalten werden, hat die Planung keine Auswirkungen auf die Erschließung die Ver- und Entsorgung, das Feuerlöschwesen, die Frage der Müllentsorgung, Belange des Hochwasserschutzes oder auf die Frage des Erdmassenausgleiches bei Neubauvorhaben.

Bestandsdarstellung des Planbereiches, Quelle LUBW Daten- und Kartendienst (unmaßstäblich)

Durch die Planung entsteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein weitergehender Eingriff als bislang vorhanden, bzw. bislang zulässig. Eine Festsetzung der Gebäudehöhe könnte sich allenfalls auf das Landschaftsbild auswirken. Dies trifft jedoch im vorliegenden Fall nicht zu, da sich die zulässigen Gebäudehöhen im Grundsatz am Bestand und den bereits festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse orientieren. Somit werden auch keine negativen Auswirkungen auf das direkt westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet erwartet. Durch die Festsetzung der Dachbegrünung ist von positiven Effekten für den Naturhaushalt auszugehen.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die klarstellende Festsetzung von Gebäudehöhen im Bereich bestehender und zulässiger Bebauung nicht erwartet.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes.