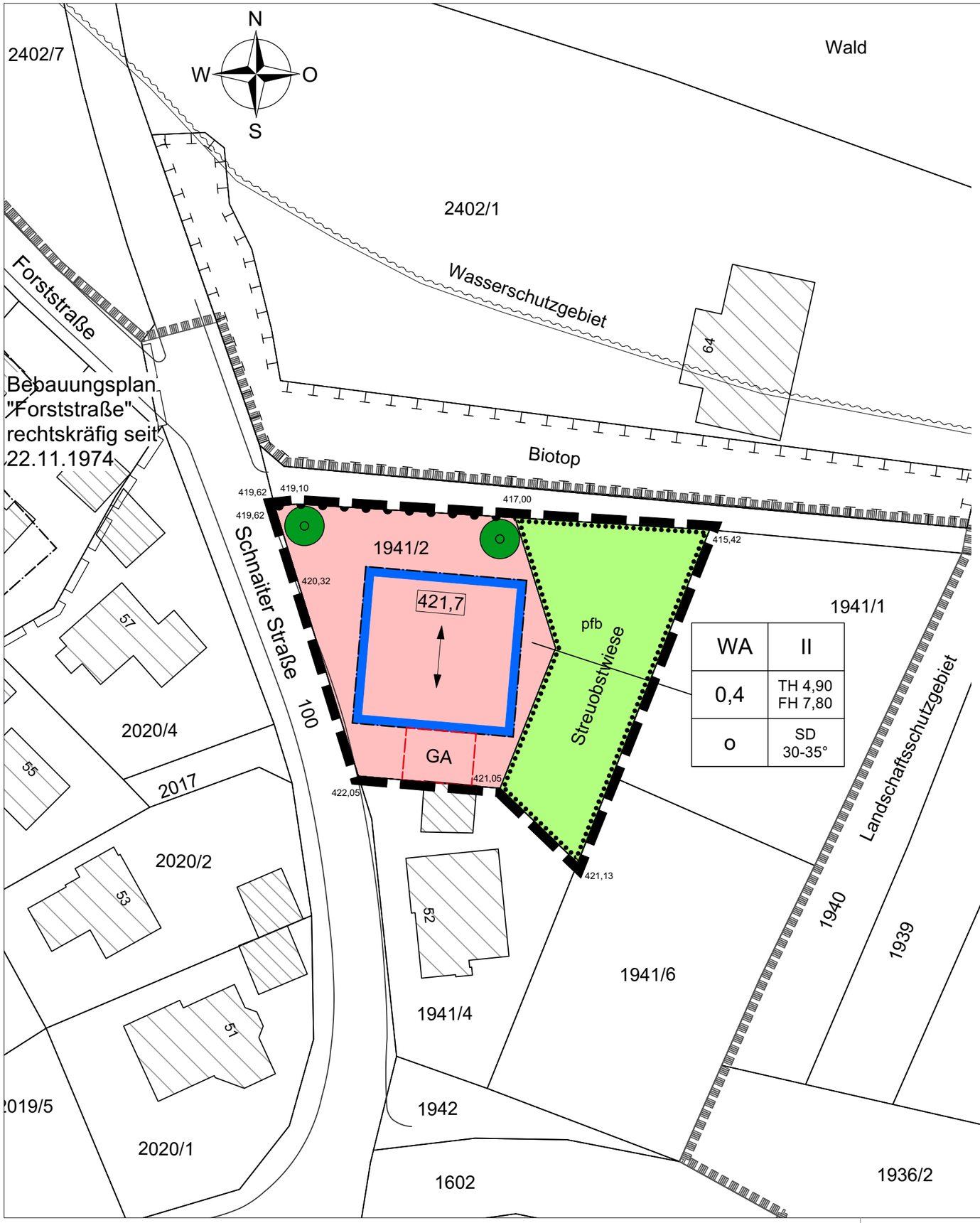


ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
SD 30-35°	Satteldach (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) mit Dachneigung
TH = 4,9m	Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
FH = 7,8m	Obergrenze der Firsthöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
421,7	Festgesetzte Bezugshöhe in Metern ü.NN (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 Abs. 1BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Zulässige Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
pfb	Fläche für Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Pflanzgebot: Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Schnaiter Straße Ost" (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
	Umgrenzung von Schutzgebieten, Landschaftsschutzgebiet
	Umgrenzung von Schutzgebieten, Biotop
	Wasserschutzgebiet

Landkreis Esslingen
Gemeinde Aichwald
Gemarkung Aichelberg

Projekt
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Schnaiter Straße Ost"
Vorentwurf

Planverfasser
Nürtingen, den 30.11.2022

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	2022.054
Dateiname	2022054-v2020_v2022-NEU.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

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: AICHWALD
GEMARKUNG: AICHELBERG

VORENTWURF

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schnaiter Straße Ost“

Anmerkung: Zeichnerischer Teil mit Zeichenerklärung und Textteil sind in der Originalfassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

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)
Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO.
Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs.6 BauNVO)

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

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2, i.V. mit §20 BauNVO)
Höchstmaß entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.2.2 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.2.3 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).

Traufhöhe TH:
Die im zeichnerischen Teil eingetragene Traufhöhe TH gilt als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 1/2 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten von Zwerchgiebeln bzw. Winkelbauten, siehe Ziffer 1.4) nicht überschritten werden. Die Traufhöhe TH wird zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Firsthöhe FH:
Die im zeichnerischen Teil eingetragene Firsthöhe FH für Satteldach, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, darf nicht überschritten werden.

1.2.4 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)
Die im zeichnerischen Teil eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe in Meter über NN für die festgesetzte- Gebäudehöhe. 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 den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
o = offene Bauweise.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.3).

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberirdisch und können durch unterirdische Bauteile überschritten werden (§9 Abs. 3 BauGB).

1.6 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§23 Abs. 5 BauNVO). Soweit es sich dabei um Gebäude handelt, kann je Baugrundstuck ein Gebäude mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt von 20m^3 zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

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

1.7.1 Garagen, überdachte und offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

1.7.2 Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit GA besonders gekennzeichneten Fläche nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

1.8 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene private Grünfläche ist als Streuobstwiese anzulegen und zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB). Ausgenommen hiervon sind Zäune zur Einfriedung.

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

1.9.1 Wasserdurchlässigkeit:
Offene PKW-Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten, Hofflächen und Wege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzende Straßenflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).

1.9.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen:
Unbebaute und unbefestigte Flächen des Baugrundstückes sind als Grünflächen anzulegen.

1.9.3 Außenbeleuchtung:
Für die Außenbeleuchtung sind UV-freie, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. warmweiße LED-Beleuchtung) zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist durch geschlossene Leuchten so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird.

1.9.4 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.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

1.10.1 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Einzelbäume:
An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis maximal 5m abgewichen werden.

Begrünung der privaten Baugrundstücksfläche
Mindestens 5% der Baugrundstücksfläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

1.10.2 Fläche für Pflanzbindung pfb (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Die bestehende Bepflanzung innerhalb der im zeichnerischen Teil mit pfb gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11 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.
Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

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)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasfassaden sowie Materialien zur Nutzung von Sonnenenergie.
Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade oder mit Holzverkleidung herzustellen.

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

Dachform:
Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Für Nebengebäude sind abweichende Dachformen zugelassen.
Dachneigung:
Dachneigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Für Nebengebäude sind abweichende Dachneigungen zugelassen.
Dachdeckung:
Die Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen, sowie mit Dachbegrünung zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikelemente und sonstige zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen sind zugelassen. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.
Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind, soweit nicht gestalterisch in das Hauptdach integriert, nur als begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
Für Nebengebäude sind abweichende Dachdeckungen zugelassen.

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

Technische Aufbauten in Form Sonnenkollektoren und Photovoltaikelementen auf Satteldächern dürfen nicht freistehend auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Dachneigung angepasst werden. Dies gilt nicht für Garagendächer und Dächer von Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach.

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.

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 Ortgang:	mind.1,30m
- zur Traufe:	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.

2.3.5 Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

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)

Entlang öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
Lebende Einfriedigungen (freiwachsende oder Schnitthecken) sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,50 m und Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zugelassen.

2.6 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 Drosseleinrichtung mit 0,1 l/s je 100m² angeschlossener Fläche herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Rückhalteanlage muss mindestens 3,0m³ je 100m² angeschlossener Fläche betragen. Das auf begrünten Dachflächen (z.B. Garagendächer) 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 Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Planungsgruppe Ökologie und Information verwiesen (wird nachgereicht).
Insbesondere dürfen Rodungsarbeiten nach §39 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

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

3.4 Für das Einzelbauvorhaben wird eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines gesonderten Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.

3.5 Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit Lärm und Gerüchen infolge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu rechnen ist. Diese sind von den künftigen Bewohnern zu dulden.

3.6 Für die in Ziffer 2.6 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 sind zu beachten.

3.7 Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten 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 Landratsamt 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, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellt.

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

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

3.10 Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen, die ohnehin bebaut werden beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb soweit möglich 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 tiefgründig zu lockern.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

3.11 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzu-

streben. 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.

3.12 Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3.13 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.

4 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. S. 1, 4).

PlanzV 90 Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (BGBl. 2022 - S. 1,4).

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: AICHWALD
GEMARKUNG: AICHELBERG

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schaiter Straße Ost“

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro Melber & Metzger
(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)
Schlesierstraße 84 - 72622 Nürtingen- Tel. 07022/50338-0

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, 30.11.2022

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur *Projektnr. 2022054*

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB		am
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.1 BauGB	vom	bis
Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB		am
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 „Schnaiter Straße Ost“ 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-

Landkreis Esslingen
Gemeinde Aichwald
Gemarkung Aichelberg

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Schnaiter Straße Ost“ *VORENTWURF*

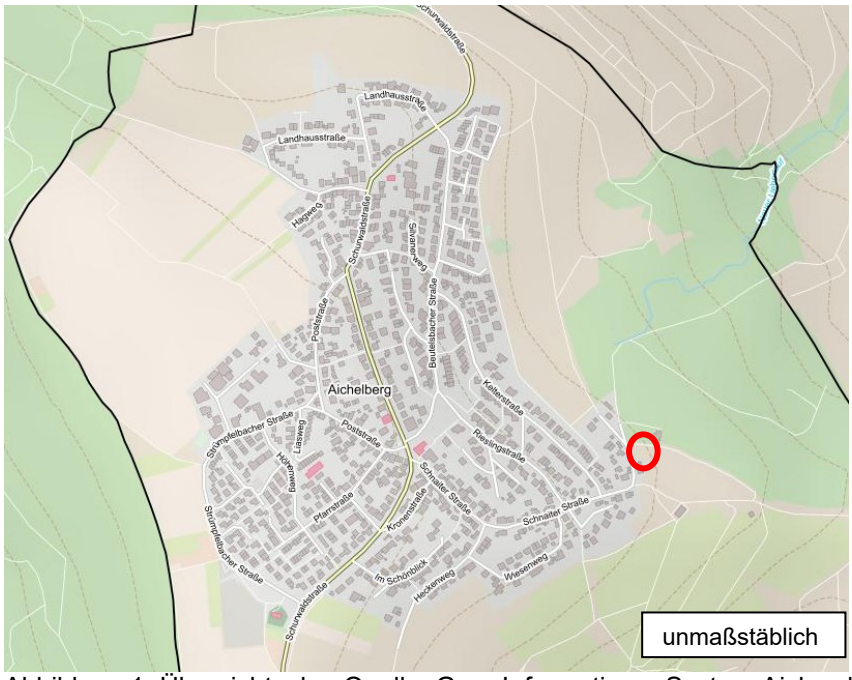


Abbildung 1: Übersichtsplan Quelle: Geo- Informations- System Aichwald

gefertigt: anerkannt:

Nürtingen, 30.11.2022 Aichwald,

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

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
EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN

Inhaltsverzeichnis

A Planungsgegenstand ... 3

1. Anlass und Erfordernis der Planung ... 3

2. Ziele der Planung ... 3

3. Beschreibung des Plangebietes ... 3

4. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse ... 4
4.1 Regionalplan ... 4
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 5

5. Sonstige Planungsvorgaben ... 6
5.1 Schutzgebiete ... 6
5.2 Wald ... 6
5.3 Hochwassergefährdung ... 6

B Planinhalt ... 7

1. Bebauungskonzept ... 7

2. Begründung der Festsetzungen ... 8
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 8
2.2 Örtliche Bauvorschriften ... 10

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 11
3.1 Verkehrserschließung ... 11
3.2 Ver- und Entsorgung ... 11
3.3 Erdmassenausgleich ... 11
3.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr ... 12
3.5 Müllabfuhr ... 12

C Umweltbelange ... 12

1. Umweltbericht ... 12

2. Artenschutz ... 12

D Maßnahmen zur Verwirklichung ... 13

1. Kostentragung ... 13

2. Bodenordnende Maßnahmen ... 13

E Anlagen ... 13

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinde liegt eine Bauanfrage für die Erstellung eines Wohnhauses auf dem bislang unbebauten Grundstück Flurstück Nr. 1941/2 in der Schnaiter Straße vor.

Im Sinne der weiteren Wohnraumschaffung befürwortet die Gemeinde das Vorhaben. Auch wenn das Grundstück in Randlage und damit im Außenbereich liegt, wird eine Bebauung vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung in der Umgebung, insbesondere des bereits östlich der Schnaiter Straße bestehenden Gebäudes Nr. 52 und der bestehenden Erschließung durch die Schnaiter Straße als sinnvoll erachtet. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan auch bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es besteht bislang jedoch kein verbindliches Planungsrecht. Aufgrund der Lage am Ortsrand scheidet eine Bebauung nach §34 BauGB aus. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

2. Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Wohnbebauung östlich der Schnaiter Straße geschaffen werden. Dabei soll die topografische Situation mit dem von Südwesten nach Nordosten abfallenden Gelände und die Ortsrandlage besonders berücksichtigt werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der süd-östlichen Ortslage von Aichelberg, östlich der Schnaiter Straße und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Feldweg Flurstück Nr. 1935/1 und daran nördlich anschließend durch das Grundstück des Vereinsheims des Musikverein Schnaiter Str. 64,
- im Osten durch das Flurstück Nr. 1941/1 und 1941/6 im Gewann Solitude,
- im Süden durch das bebaute Grundstück Schnaiter Str. 52, Flst. Nr. 1941/4
- im Westen durch die Schnaiter Straße.

Das Grundstück wird derzeit als Streuobstwiese genutzt.

Die Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 0,13 ha.

Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereiches mit Orthophoto,
Quelle: Geo- Informations- System Aichwald

4. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Aichwald ist im Regionalplan für die Region Stuttgart als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches und ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

Der Regionalplan enthält keine Festlegungen, die einer baulichen des Grundstücks grundsätzlich widersprechenden.

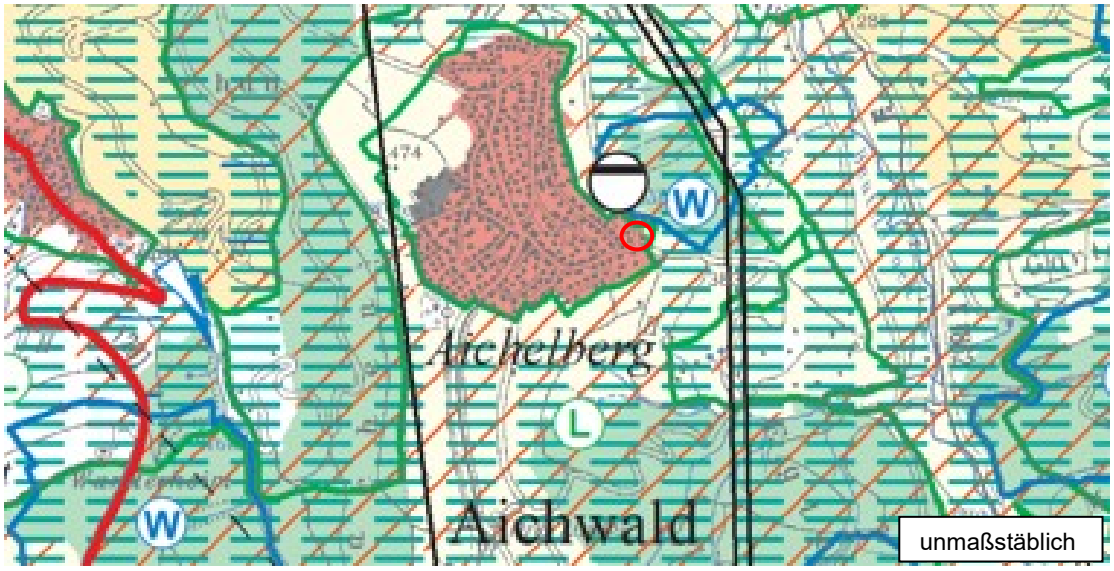


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aichwald als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet vor. Mit dieser Festsetzung ist das Entwicklungsgebot im Planbereich eingehalten.

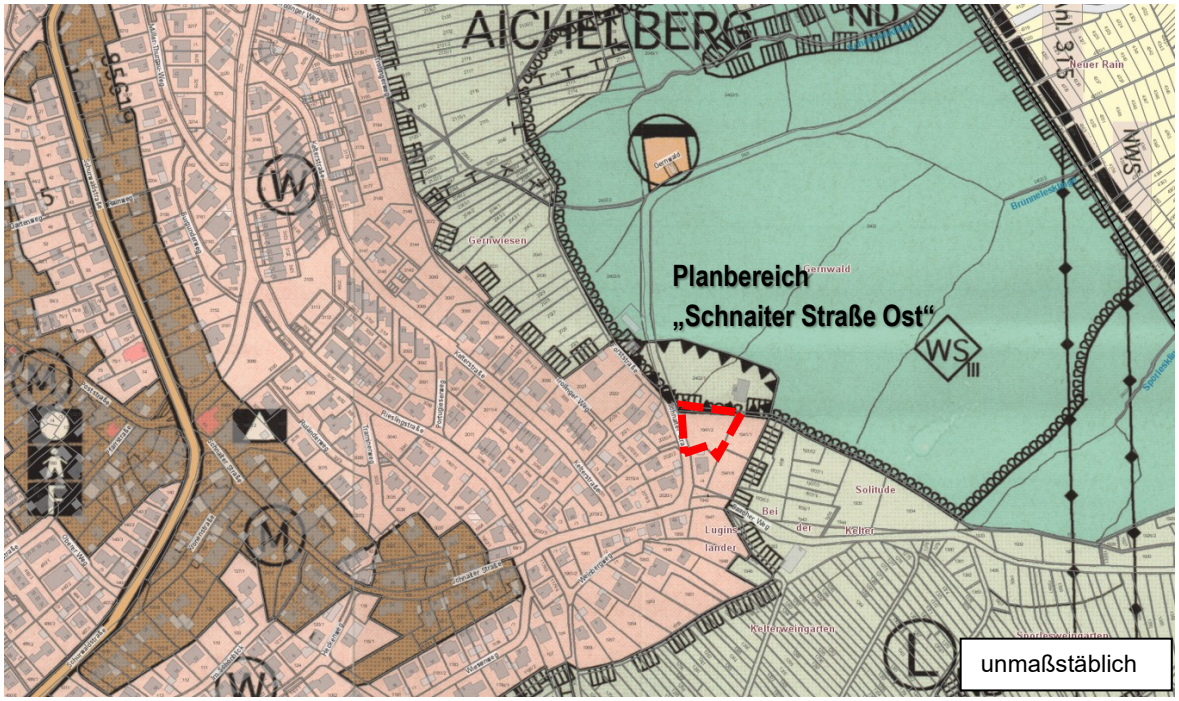


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Geo- Informations- System Aichwald

Nördlich des Planbereiches ist ein Standort für Altablagerung kartiert. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

5. Sonstige Planungsvorgaben

5.1 Schutzgebiete

Abbildung 5: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW (unmaßstäblich)

Im Plangebiet selbst ist kein Schutzgebiet ausgewiesen. Der Planbereich stellt sich als Streuobstwiese mit einer Fläche von ca. 1260m² dar. Direkt angrenzend an das Grundstück befinden sich keine weitere Streuobstwiesen. Streuobstbestände sind gemäß §33a NatSchG ab 1500m² als Biotope geschützt. Der Schutzstatus liegt demnach nicht vor.

Nördlich des Feldweges und ca. 25m östlich verläuft die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. Im Abstand von ca. 20-30m verläuft nördlich die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes. Das östlich liegende Grundstück ist als FFH-Mähwiese kartiert. Nördlich des Feldweges ist ein Biotop (Feldgehölz am Gernwald östlich von Aichelberg) kartiert.

5.2 Wald

Nördlich des Grundstücks des Vereinsheimes des Musikvereins liegt der Gernwald. Der Abstand zwischen den Baugrenzen und dem Wald beträgt ca. 50-60m. Der nach §4 Abs.3 LBO geforderte Mindestabstand von 30m ist eingehalten.

Aufgrund der Kartierung als Feldgehölzbiotop wird davon ausgegangen, dass die höheren Bäume innerhalb des Biotops nicht dem Wald zugeordnet sind.

5.3 Hochwassergefährdung

Bei raumbedeutsamen Planungen ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser vom 19.08.2021 zu beachten. Allgemeines Ziel ist insbesondere die Prüfpflicht der Hochwassergefährdung.

Überflutungsflächen (HQ10-HQextrem) sind im Planbereich nicht ausgewiesen.

Erkenntnisse über eine Überflutungsgefährdung durch Oberflächenwasser im Starkregenfall liegen nicht vor. Das Gelände weist ein Gefälle von Südwesten nach Nordosten hin mit einem Höhenunterschied von ca. 6,5m auf. Entlang der Schnaiter Straße beträgt das Gefälle von Süden nach Norden ca. 2,5m. Aufgrund der Hanglage sollte auf baulichen Eigenschutz insbesondere durch ablaufendes Oberflächenwasser auf der Schnaiter Straße z.B. durch Aufkantungen und Geländemodellierung zur Minderung der Überflutungsgefahr geachtet werden.

B Planinhalt

1. Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf für ein Einfamilienhaus von Elke Adam, Freie Architektin aus Stuttgart vor. Geplant ist ein 1,5-geschossiges Satteldachgebäude. Das Gebäude ist etwa in der Mitte des Grundstücks geplant. An der südlichen Grenze ist eine Doppelgarage im Anschluss an eine bereits bestehende Garage auf dem südlichen Nachbargrundstück vorgesehen. Das Gebäude ist traufständig zur Schnaiter Straße geplant, wobei zur besseren Nutzung des Dachgeschosses Quergiebel vorgesehen sind. Die Höhenlage des Gebäudes orientiert sich an der Höhenlage des Geländes an der Südwestlichen Grundstücksgrenze und damit am Hochpunkt des Geländes auf dem Grundstück.

Der östliche Teil des Grundstücks soll von Bebauung freigehalten werden. So kann ein Teil der bisherigen Streuobstwiese in diesem Bereich erhalten werden.

Die Fläche des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils umfasst ca. 760m². Auf einer Fläche von ca. 500m² soll die Streuobstwiese erhalten werden. Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1260m².

Abbildung 6: Lageplanskizze, Freie Architektin Elke Adam (unmaßstäblich)

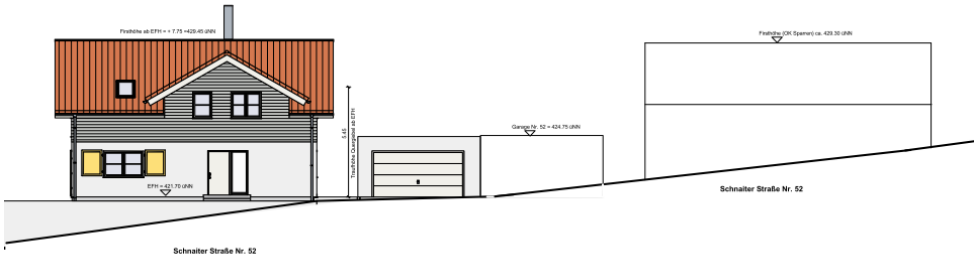


Abbildung 7: Straßenansicht, Freie Architektin Elke Adam (unmaßstäblich)

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnbebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von ca. 760 m². Damit die Flächen im Planbereich weitestgehend für Wohnzwecke zur Verfügung stehen, werden die Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird auch aufgrund der Ortsrandlage und der bestehende Wohnbebauung in der Umgebung festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung von Gebäudehöhen. Im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Dachneigung der örtlichen Bauvorschriften ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht dem Orientierungswert der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet für eine gute bauliche Nutzung des Grundstücks.

Die Höhenfestsetzungen mit First- und Traufhöhe ermöglichen eine eingeschossige Erscheinungsweise der Gebäude mit Kniestock. Auf eine volle zweigeschossige Erscheinungsweise wird zur besseren Einpassung aufgrund der Ortsrandlage und in die umgebende Bestandsbebauung verzichtet. Dennoch wird durch eine vergleichsweise hohe Traufe ein Kniestock ermöglicht, durch den das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Aufgrund der Hanglage kann auch das Untergeschoss teilweise freigestellt werden, jedoch nur soweit dadurch nicht ein Vollgeschoss entsteht. Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden.

Die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhe soll Winkel- und Querbauten ermöglichen. Diese sollen das Gebäude jedoch nicht zu stark dominieren. Daher wird die Überschreitung auf 1/2 der Gebäudelänge begrenzt.

Die Bezugshöhe dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Sie orientiert sich an der Höhenlage der Schnaiter Straße am bergseitigen Rand des

Baufensters und ermöglicht eine von der Straße ausgehenden möglichst ebenen Erschließung an der Südseite des Grundstücks. Aufgrund der Hanglage wird die künftige EFH weitgehend an die Bezugshöhe gebunden. Für ein gewisses Maß an Flexibilität für die innere Gebäudenutzung, kann die künftige EFH +-30cm von den festgesetzten Bezugshöhe abweichen. Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist jedoch stets von der festgesetzten Bezugshöhe aus zu messen.

2.1.3 Bauweise, Zahl der Wohnungen und Gebäudestellung

Zum Erhalt einer durchlässigen Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung und zur Begrenzung der baulichen Dichte aufgrund der Lage am Ortsrand wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies wird durch die Festsetzung eines einzelnen Baufensters unterstrichen.

Die festgesetzte Firstrichtung entlang der Schnaiter Straße orientiert sich am südlich angrenzenden Bestandsgebäude und der Bestandsbebauung westlich der Schnaiter Straße.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen als einzelnes Baufenster entsprechend der konzeptionellen Planung festgesetzt.

Für die Parkierung wird eine Fläche für Garagen und Carports und offene Stellplätze festgesetzt. Durch die Festsetzung soll die Parkierung möglichst auf den südlichen Bereich begrenzt werden. Zur Freihaltung von Flächen außerhalb des Baufensters insbesondere in nördliche Richtung werden offene Stellplätze im direkten Anschluss an die Schnaiter Straße vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass sonstige Nebenanlagen, die sich nicht als Gebäude darstellen und der Zweckbestimmung der Wohnnutzung dienen (z.B. Zufahrten, Zugänge, …), im Rahmen von §23 Abs.5 BauNVO zugelassen werden können. Zum weiteren Schutz der künftigen Freibereiche wird die Zulassung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden wie z.B. Gerätehütten außerhalb der Baugrenzen durch Festsetzung der Anzahl und Kubatur begrenzt.

2.1.5 Private Grünfläche Streuobstwiese

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese mit einer Fläche von ca. 500m² gewährleistet entsprechend der Zielsetzung einen verträglichen Übergang der Wohnbebauung zum Außenbereich hin. Damit kann ein Teilbereich der bisherigen Streuobstwiese erhalten werden. Die Fläche ist nicht Teil des Baulandes. Eine Bebauung dieser Flächen ist zum Freiraumschutz nicht vorgesehen.

2.1.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen dienen im Wesentlichen dazu, ein Mindestmaß an natürlichem Naturhaushalt im Plangebiet zu erhalten. Die Festsetzungen sind darüber hinaus als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Berücksichtigung der Umweltbelange zu sehen.

Die Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit sichern ein Mindestmaß an natürlichem Wasserkreislauf und können eingriffsmindernd für den Bodeneingriff gewertet werden.

Freiflächen sind zur Minderung weiterer Versiegelung und als Lebensraum für

Kleinstlebewesen als Grünflächen auszubilden. Insbesondere unbepflanzte Steingärten, die lediglich aus Schotterflächen bestehen, sollen damit vermieden werden.

Die Festsetzung zur Beleuchtung dient als Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Tieren wie Fledermäuse und Insekten.

Die festgesetzte Maßnahme gegen Vogelschlag und zu Kleintierfallen dient dem Schutz von Tieren.

2.1.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten sichern die Durchgrünung der künftigen Bauflächen und die Begrünung im Übergang zum Außenbereich.

Die Festsetzungen zur Grünordnung können als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung herangezogen werden.

2.1.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Schnaiter Straße. Der nördlich angrenzende Feldweg ist nicht ausgebaut und dient nicht zur Erschließung. Zur Klarstellung wird ein entsprechender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.2.1 Gestaltungsvorschriften

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Aus diesem Grund werden auch Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen und pulsierender Beleuchtung ausgeschlossen. Durch die Festsetzung zur Fassadengestaltung soll ein Mindestmaß an einheitlicher, ortstypischer Gebäudegestaltung erreicht werden.

2.2.2 Dachgestaltung

Entsprechend der typischen Dachlandschaft in der Umgebung des Planbereiches und damit zum bestmöglichen gestalterischen Einfügen werden Satteldachgebäude vorgesehen. Das für die Satteldächer gewohnte, typische Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung von Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen als Dacheindeckung erreicht werden.

Soweit eine Garage oder ein Carport nicht gestalterisch in das Dach des Hauptgebäudes integriert wird, sind diese zur Unterstreichung der untergeordneten Bedeutung mit flachen oder flach geneigten Dächern zulässig, die aus ökologischen Gründen jedoch zu begrünen sind.

Thermische Sonnenkollektoren und Fotovoltaikelemente sind als in das Dach integrierte Anlagen oder auch in Form von reinen Energiedächern denkbar. Sofern sie auf das Satteldach aufgesetzt werden, ist aus gestalterischen Gründen eine Anpassung an die Dachneigung erforderlich. Ein Aufständern ist maximal entsprechend der notwendigen Konstruktionshöhe möglich.

Durch die Zulassung von sonstigen Dachaufbauten (Gauben) bei Satteldächern soll bewusst Wohnraum in den Dachgeschossen ermöglicht werden. Die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkung sollen bezwecken, dass das Hauptdach noch als solches in

Erscheinung tritt und nicht durch Dachaufbauten gestalterisch dominiert wird. Dadurch wird ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung erreicht. Die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkungen gelten aber nicht für thermische Sonnenkollektoren und Fotovoltaikelemente. Insbesondere im Hinblick auf die Regelungen zur Solarpflicht des Klimaschutzgesetz BW sollen keine einschränkenden Festsetzungen getroffen werden.

2.2.3 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen:

Durch die Abstandfestsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein ausreichendes Lichtraumprofil angestrebt. Die Abstandsregelung ist auch zum südlich angrenzenden Feldweg zu beachten.

2.2.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Zur Pufferung von Regenwasser vor Einleitung in den Mischwasserkanal werden Anlagen zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Dies können Retentionszisternen oder offene Rückhaltemulden sein. Die Rückhaltemaßnahme dient der Entlastung der Mischwasserkanalisation im Regenfall. Zur ordnungsgemäßen Funktion der Anlage ist ein gedrosselter Zwangsablauf des Retentionsvolumens erforderlich. Die Rückhalteanlagen können neben dem Retentionsvolumen auch noch ein Brauchwasservolumen zur Verwendung des Regenwassers zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung im Gebäude enthalten.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Schnaiter Straße. Diese dient bereits der Erschließung der benachbarten Wohnbebauung und ist im Bereich des Plangebietes mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,0m und parallelem Gehweg ausgebaut. Sie ist damit für die Befahrung mit den wesentlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen wie Müllfahrzeuge oder Feuerwehrfahrzeuge geeignet.

3.2 Ver- und Entsorgung

Anfallendes Schmutzwasser der Bebauung kann über den bestehenden Mischwasserkanal in der Schnaiter Straße abgeleitet werden. Ein Regenwasserkanal oder eine Vorflut im Sinne eines Gewässers ist nicht vorhanden. Daher ist anfallendes Regenwasser im Planbereich über den Mischwasserkanal abzuleiten. Vor Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in einer entsprechenden Rückhalteanlage vorgesehen.

Aufgrund der in Aichelberg erfahrungsgemäß anstehenden Bodenschichten ist davon auszugehen, dass eine gezielte Versickerung von Regenwasser nicht möglich ist.

Der Anschluss weiterer Versorgungsleitungen wie Wasser, Strom und Telekomunikation erfolgt über bestehende Leitungen in der Schnaiter Straße.

3.3 Erdmassenausgleich

Das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz besagt, dass bei der Ausweisung von Baugebieten durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, ein Erdmassenausgleich

anzustreben ist und die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden sollen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Neubebauung eines Grundstücks, das bereits an einer vollständig ausgebauten Straße liegt. Das Niveau der Erschließungsstraße ist bereits vorgegeben. Mit Orientierung der Bezugshöhe für das künftige Gebäude und damit genähert der EFH an der Erschließungsstraße wird eine bestmögliche Einpassung an das Erschließungselement erreicht. Aufgrund der Hanglage ist bei einer Unterkellerung ein freigestelltes Untergeschoss zu erwarten. Anfallende Aushubmassen sollten soweit möglich für Geländeanpassungen aufgrund der Hanglage verwendet werden.

3.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung kann über die bestehenden Wasserleitungen in der Schnaiter Straße hergestellt werden.

Die Zufahrt zum Planbereich für Feuerwehrfahrzeuge zum Vorhabengrundstück ist über die Schnaiter Straße gewährleistet. Flächen, Zugänge und eventuell notwendige Zufahrten für die Feuerwehr auf das Baugrundstück sind im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

3.5 Müllabfuhr

Die Zufahrt zum Planbereich für Müllfahrzeuge ist über die Schnaiter Straße gewährleistet. Flächen für die Bereitstellung von Müllbehältern am Abfuhrtag sind auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Festlegung dieser Flächen ist Gegenstand der Objektplanung.

C Umweltbelange

1. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung erfolgt anhand eines Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Umweltbericht der Planungsgruppe Ökologie und Information wird im weiteren Verfahren den Unterlagen beigefügt.

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Maßnahmen innerhalb des Planbereiches werden soweit rechtlich möglich im Bebauungsplan im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durch die Planungsgruppe Ökologie und Information durchgeführt.

Eine Zwischenstand der faunistischen Untersuchungen vom 21.11.2022 ist Anlage dieser Begründung. Betroffen sind die Tierarten Vögel, Fledermäuse, Zaneidechse, totholzbewohnende Käfer.

Die noch zu erstellende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Notwendigen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Maßnahmen innerhalb des Planbereiches werden soweit rechtlich möglich im Bebauungsplan im weiteren Verfahren ergänzt.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Kosten für die Bauleitplanung inkl. erforderlicher Fachplanungen und Gutachten. Zur Regelung der Kostentragung wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist keine förmliches Bodenordnungsverfahren erforderlich.

E Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht von Planungsgruppe Ökologie und Information,
wird im weiteren Verfahren ergänzt

Anlage 2: Zwischenstand der faunistischen Untersuchungen von Planungsgruppe Ökologie und Information vom 21.11.2022

Anlage 3: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung von Planungsgruppe Ökologie und Information,
wird im weiteren Verfahren ergänzt

Planungsgruppe
Ökologie und Information
Aniol, Beier, Heimbach, Riedinger
Biologen und Landespfleger
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Nürtinger Straße 32
72669 Unterensingen
fon 07022-261157
fax 07022-67573
planungsgruppe@oekoinfo.com
www.oekoinfo.com

Projekt: Vorhabensbezogener Bebauungsplan

„Schnaiter Straße Ost“ in Aichwald-Aichelberg

Zwischenstand der faunistischen Untersuchungen

[Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)]

Stand: 21. November 2022

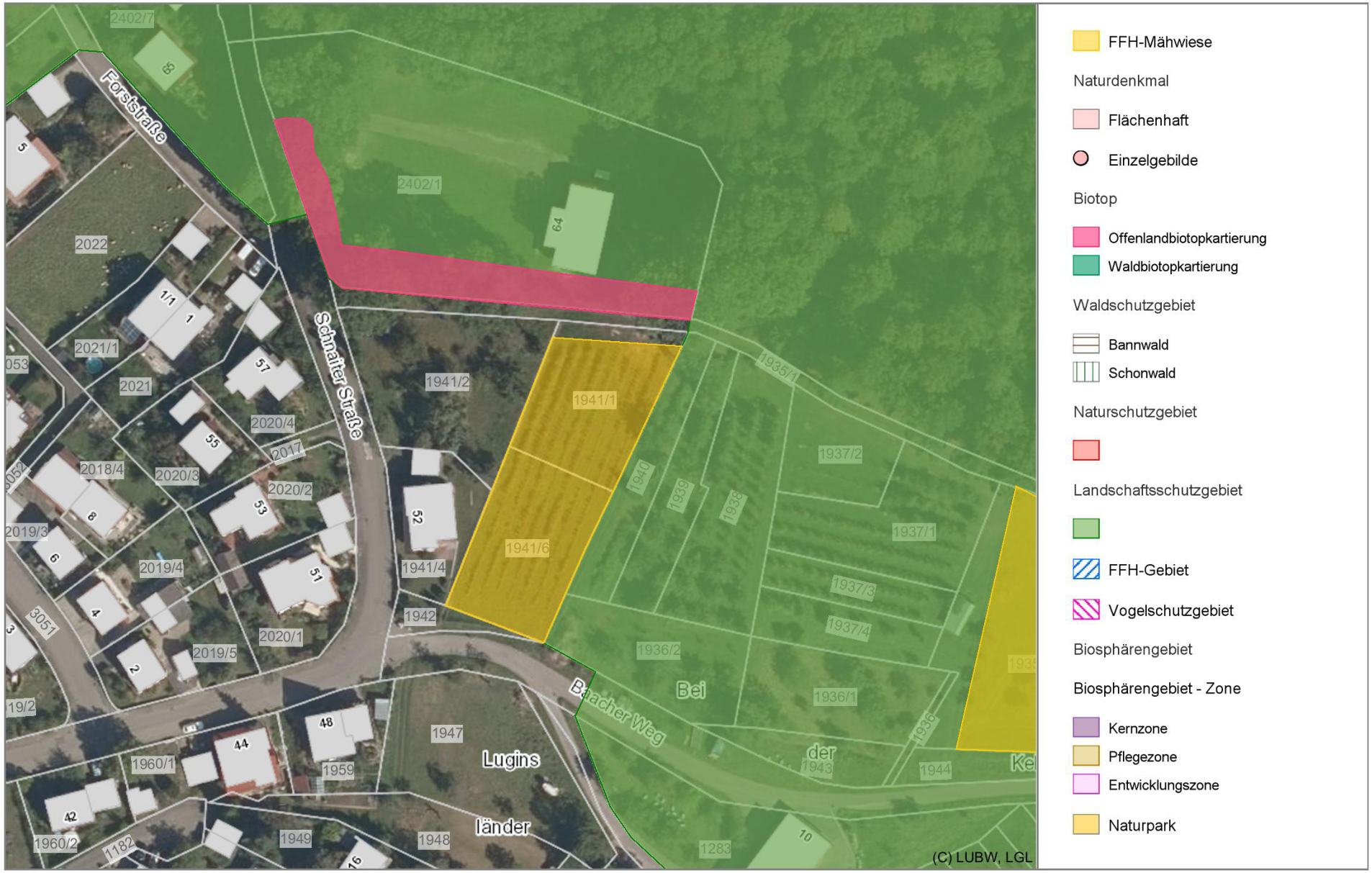
Gebietsbeschreibung:

Die Gemeinde Aichwald beabsichtigt auf dem Flurstück 1941/2 mit etwa 0,13 ha (s. nachfolgende Abbildungen) die Bebauung mit einem Einfamilienhaus zu realisieren.

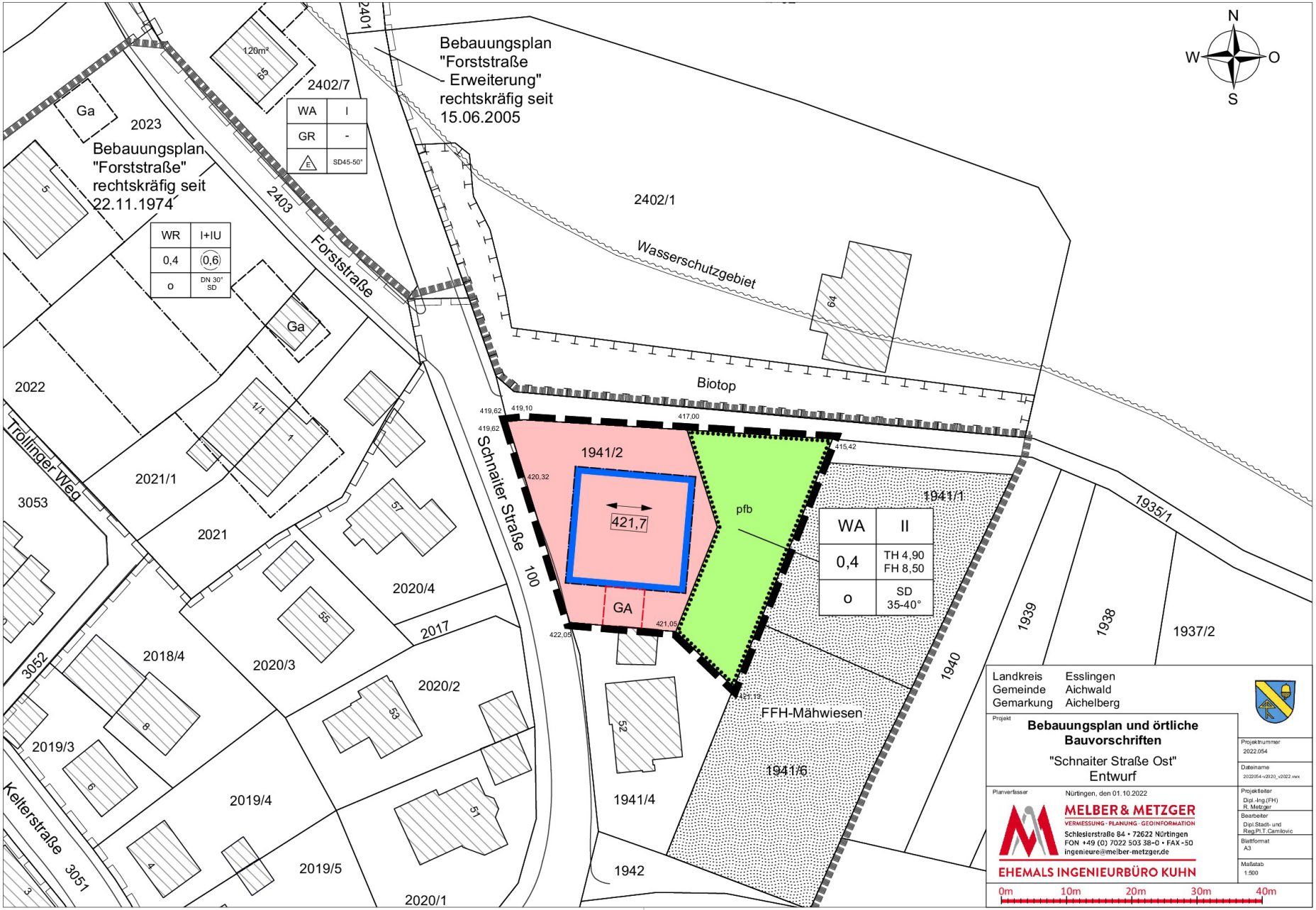
Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um eine Streuobstwiese mit z.T. alten, abgängigen Obstbäumen, aber auch Neupflanzungen. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Aichelberg. Wohnbebauung, Wiesen und Wald grenzen daran an.

Wichtiger Hinweis: Dieser Zwischenbericht mündet in eine saP, die ein endgültiges Ausgleichskonzept entwickelt.

Schutzgebiete



17.02.2022



Landkreis Esslingen
Gemeinde Aichwald
Gemarkung Aichelberg

Projekt
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Schnaiter Straße Ost"
Entwurf

Planverfasser
Nürtingen, den 01.10.2022
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 2022.054
Dateiname 2022054-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

Tiergruppe	Bearbeiter/ Bearbeiterin	Datum Begehungen	**Bemerkungen/ Folgerungen**	**Ergebnis – Vorläufige Maßnahmen**	**Weiteres Vorgehen**
Vögel	W. Rühle	19.03.2022 10.04.2022 29.04.2022 14.05.2022 22.05.2022 12.06.2022	Im direkten Vorhabenbereich wurde ein zentraler Reviermittelpunkt (Brut allerdings auf dem südlichen Nachbargrundstück) der Kohlmeise festgestellt. Eine gesicherte Brut wurde in einem Nistkasten in einem gegenüberliegenden Nachbargarten festgestellt. Dazu kommen sechs Arten mit Brutverdacht (Revierbereich) in der Umgebung (Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Kleiber, Mönchsgrasmücke, Waldkauz). Diese Arten nutzen den Vorhabenbereich zur Nahrungssuche. Dieser stellt jedoch kein essentielles Nahrungshabitat dar. Als typische Zugvögel wurden der Bergfink und der Zilpzalp erfasst. Beide Arten sind zur Zugzeit nicht essentiell auf Habitate im Vorhabenbereich angewiesen.	Bei einer Bebauung im Vorhabenbereich ist ein zentraler Revierteil der Kohlmeise betroffen. Um das Revier zu erhalten sind zwei Nistkästen mit Lochdurchmesser 32 mm in einer Höhe von 2 bis 4 m Höhe aufzuhängen sowie für den Hausrotschwanz zwei Nischenkästen in 3 bis 7m Höhe. Zur Minimierung des Eingriffs wird empfohlen, möglichst einen großen Teil der Gehölze zu belassen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sollten Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode (zw. 1. Oktober u. 28. Februar) durchgeführt werden. Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten.	Übernahme in saP
Fledermäuse	B. Beier	11.05.2022 28.05.2022 25.06.2022 26.08.2022	Im Untersuchungsgebiet konnten während der Begehungen 2022 mit der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und dem Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*) drei Fledermausarten nachgewiesen werden. Insgesamt konnten im Planbereich nur sehr wenige Fledermausrufe aufgenommen werden. Trotz vorhandener Habitatbäume mit Höhlen wurde kein Fledermausquartier festgestellt. Nördlich des Flurstücks 1941/2 im Bereich der großen Eichen wurde eine deutlich höhere Aktivität wahrgenommen. Dort befindet sich ein Jagdbereich der Zwergfledermaus. Die Quartiere der Tiere werden im angrenzenden Siedlungsbereich vermutet.	planungsrelevanten Funde: verschiedene Fledermausarten Maßnahmen: Zur Minimierung des Eingriffs wird empfohlen, möglichst einen großen Teil der Gehölze zu belassen. Vermeidung einer Störung durch Lichtemissionen, indem UV-freie, insektenschonende Beleuchtungsmittel verwendet werden; möglichst niedrige Anbringung der Lichtquelle; keine Abstrahlung über den Horizont; geschlossene Beleuchtungskörper. Die Beleuchtung sollte auf notwendiges Maß reduziert sein.	Übernahme in saP

Tiergruppe	Bearbeiter/ Bearbeiterin	Datum Begehungen	**Bemerkungen/ Folgerungen**	**Ergebnis – Vorläufige Maßnahmen**	**Weiteres Vorgehen**
Haselmaus	S. Aniol	27.04.2022 28.05.2022 09.07.2022 30.07.2022 17.10.2022	Im Plangebiet ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus, wie zum Beispiel Fraßspuren an Haselnüssen und Obstkernen oder Freinester. Dies gilt auch für die in den Gehölzen ausgebrachten Nest Tubes.	Ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus im Plangebiet kann auf Grundlage der Freilanduntersuchung ausgeschlossen werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.	Übernahme in saP
Reptilien	S. Aniol	27.04.2022 28.05.2022 09.07.2022 30.07.2022 17.10.2022	Im Plangebiet konnte die Zauneidechse anhand eines Adulttiers und von Jungtieren nachgewiesen werden. Im näheren Umfeld des Planbereichs gelangen jedoch keine weiteren Nachweise der Zauneidechse. Weitere Reptilienarten konnten nicht vorgefunden werden.	Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtung sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist. Die Baustelleneinrichtung und insbesondere Bodeneingriffe dürfen erst nach erfolgter Umsetzung der im Plangebiet befindlichen und vom Bauvorhaben betroffenen Zauneidechsen erfolgen. Umsetzung der im Plangebiet befindlichen Zauneidechsen rechtzeitig vor dem Baubeginn aus dem Planbereich in zuvor angelegte Ersatzhabitate, die im Zuge von CEF-Maßnahmen angelegt wurden. Als CEF-Maßnahmen Anlage von Steinschüttungen, Totholzhaufen und Sandlinsen als zusätzliche Lebensräume bzw. Eiablageplätze für die Zauneidechse im näheren Umfeld des Plangebiets. Erst nach Etablierung der Ersatzlebensräume kann die Umsetzung der Zauneidechsen in die neu geschaffenen Lebensräume erfolgen (planexterne CEF-Maßnahmen)	Übernahme in saP. Planexterne CEF-Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert und lokalisiert.

Tiergruppe	Bearbeiter/ Bearbeiterin	Datum Begehungen	Bemerkungen/ Folgerungen	Ergebnis – Vorläufige Maßnahmen	Weiteres Vorgehen
Totholzbewohnende Käfer	U. Bense L. Sikora	24.05.2022	Auf dem Grundstück sind mehrere Apfel- und Birnbäume mit Höhlenbildungen vorhanden, die als Habitatbäume einzustufen sind. Die Höhlenbäume weisen eine typische Besiedlung durch wenig anspruchsvolle und weit verbreitete Vertreter der Gruppe „holzbewohnende Käfer“ auf. Zu planungsrelevanten Arten nach der FFH-Richtlinie oder zu weiteren national streng geschützten Arten ergaben sich keine Hinweise und anspruchsvolle, aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Arten der Roten Liste oder des Zielartenkonzeptes wurden nicht nachgewiesen.	Für die vom national besonders geschützten Rosenkäfer besiedelten Höhlenbäume wird bei einer nicht zu vermeidenden Fällung empfohlen, dass die von der Art besiedelten hohlen Stammbereiche so zu transportieren und zu lagern sind, dass die im Mulm vorhandenen Eier, Larven und Puppen ihre Entwicklung zum Abschluss bringen können und unter Umständen weitere Eiablagen und Entwicklungszyklen möglich sind. Entsprechend ist die Aufstellung in der natürlichen Wuchsrichtung und gesicherte Befestigung an einem lebenden Baum oder die Errichtung einer zeltartigen Totholzpyramide (siehe LORENZ 2012) vorzunehmen. Bei dem vom Balkenschröter besiedelten Stammbereich von Baum Nr. 4 ist eine Ablagerung im Randbereich des Grundstücks vorzunehmen. Der bereits liegende Stamm ist so zu schonen, dass eine Entwicklung der vorhandenen Eier, Larven und Puppen erfolgen kann. Die Lagerung sollte über mindestens 3 Jahre erfolgen.	Übernahme in saP Minimierungsmaßnahme möglichst planintern realisieren oder im Zusammenhang mit Zauneidechsen-Ersatzhabitat (planextern)
Schmetterlinge	S. Aniol	27.04.2022 28.05.2022 09.07.2022 30.07.2022 17.10.2022	Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten Schmetterlingsarten Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer und Spanische Fahne.	Ein Vorkommen streng geschützter Schmetterlingsarten im Plangebiet kann auf Grundlage der Freilanduntersuchung ausgeschlossen werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.	Übernahme in saP