

WA	0,4
TH=	FH=
siehe	siehe
Einschrieb	Einschrieb
o	SD/DN
	siehe
	Einschrieb

**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 Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Holderbett-Reiseäcker-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 Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- geplante Gebäude lt. Vorhabenplan

Landkreis Esslingen Gemeinde Aichwald Gemarkung Aichschieß	<p><b>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften</b>          "Holderbett - Reiseäcker - Buchenäcker - 8. Änderung"</p>
Projekt 2021102	Projektleiter Dipl.-Ing. (FH) R. Metzger
Planverfasser Nürtingen, den 12.05.2022 / 11.10.2022 / 07.02.2023	Bearbeiter Dipl.-Ing. (FH) C. Traub
<p><b>MELBER &amp; METZGER</b>          VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION          Schlesierstraße 84 · 72622 Nürtingen          FON +49 (0) 7022 503 38-0 · FAX -50          ingenieure@melber-metzger.de</p>	Blattformat A3
<b>EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN</b>	
Maßstab 1:500	

Grundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem, ALKIS © LGL Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20 Stand 05/2022



**LANDKREIS: ESSLINGEN**  
**GEMEINDE: AICHWALD**  
**GEMARKUNG: AICHSCHIESS**

## **Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Holderbett – Reiseäcker - Buchenäcker – 8. Änderung“**

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil sind in der rechtskräftigen Fassung 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)

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 Absturzsicherung (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 Hauptfirstrichtung 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 Aufkantungen 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 (Sperlingskoloniehäuser) 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 Nistkasten 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 Schlafzimmer 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.

Auf max. 20% der Grundfläche eines Gebäudes ist ein Flachdach zulässig.

#### 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 begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

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

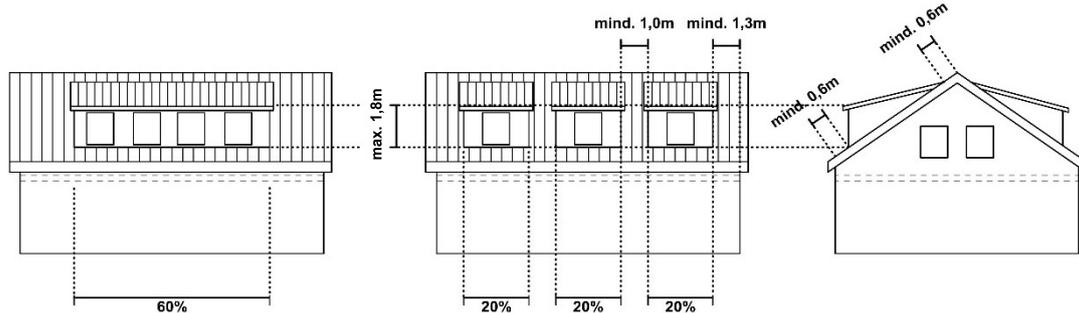
Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule auf Satteldächern dürfen nicht freistehend auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Dachneigung angepasst werden. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule auf Flachdächern.

Dachaufbauten als Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur auf Satteldächern mit folgenden Maßgaben zulässig:

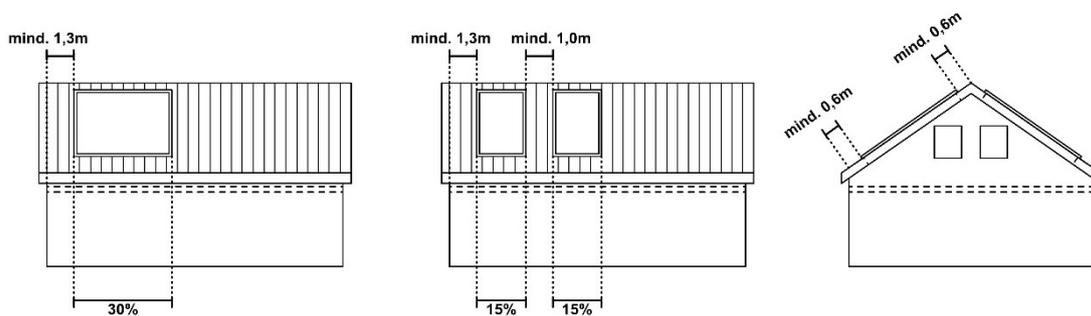
- 2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Übereinander liegende Gauben oder Gaubenreihen sind unzulässig.
- 2.3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, 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 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. Die Kombination eines Dachaufbaus mit einem darunterliegenden Dacheinschnitt im Sinne einer Loggia ist zulässig. Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form

(z.B. Schleppgaube, 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 Rückhalteinrichtung (z.B. Retentionszisterne) mit einer Drosseleinrichtung mit 0,1 l/s je 100m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Rückhalteinrichtung muss mindestens 3,0m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen. Das auf begrünten 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 Gebäudebrüter 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 verwertbarem 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 (LKreiwig) 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) 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 tiefgründig 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 auftriebssicher 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: AICHSCHIESS**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**"Holderbett – Reiseäcker - Buchenäcker – 8. Änderung"**

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, 12.05.2022/11.10.2022/07.02.2023

**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 und Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	06.07.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung §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	
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB</b>	<b>am</b>	

**Ausfertigung:**

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Holderbett – Reiseäcker - 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 Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Aichwald vom .....

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

Aichwald,

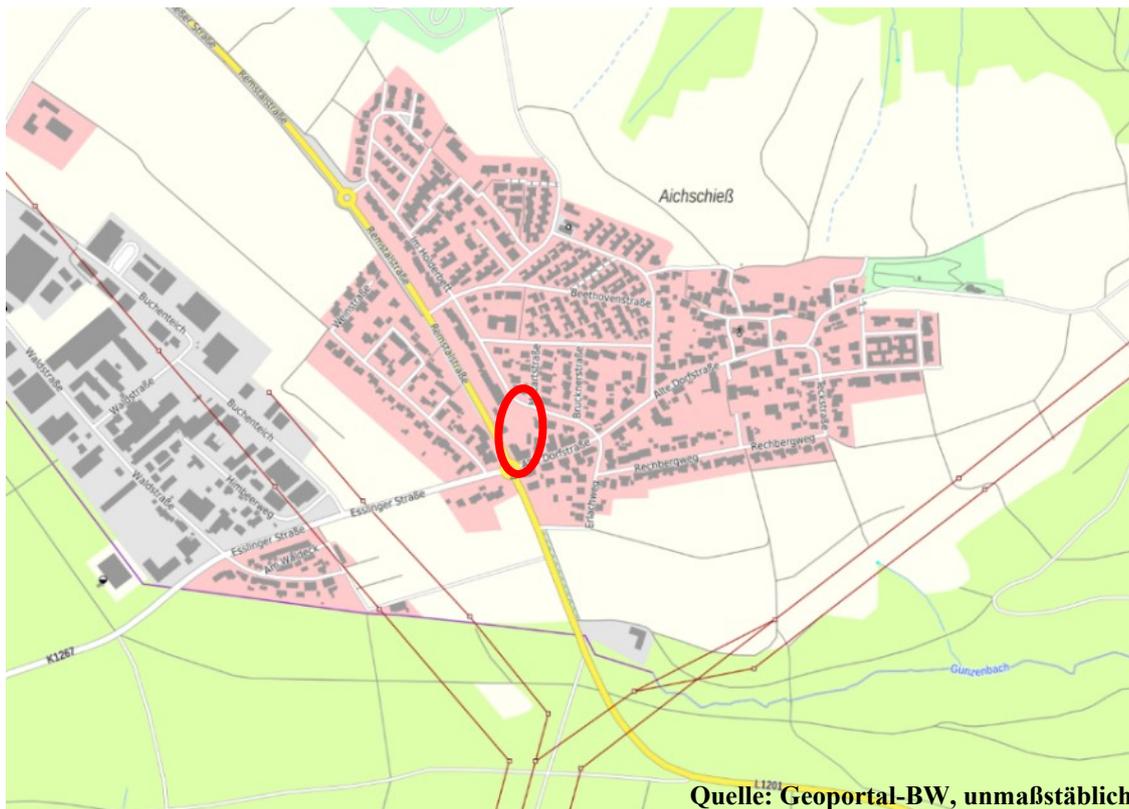
Andreas Jarolim -Bürgermeister-

Landkreis Esslingen  
Gemeinde Aichwald  
Gemarkung Aichschieß

## Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### „Holderbett – Reiseäcker - Buchenäcker – 8. Änderung“



gefertigt:

Nürtingen, 12.05.2022/11.10.2022/07.02.2023

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger  
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



**MELBER & METZGER**

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen  
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50  
ingenieure@melber-metzger.de

anerkannt:

Aichwald,

Andreas Jarolim  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>3</b>
1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2.	Ziele der Planung .....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes .....	3
4.	Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben .....	4
4.1	Regionalplan .....	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	5
4.3	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
4.4	Schutzgebiete .....	6
5.	Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB.....	7
<b>B</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>7</b>
1.	Plankonzeption, Vorhabenplanung.....	7
2.	Begründung der Festsetzungen .....	10
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
2.2	Örtliche Bauvorschriften .....	13
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	14
3.1	Verkehrerschließung .....	14
3.2	ÖPNV.....	15
3.3	Entwässerung .....	15
3.4	Versorgungsleitungen .....	15
3.5	Baugrund .....	15
3.6	Erdmassenausgleich .....	16
3.7	Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr.....	16
3.8	Müllabfuhr .....	16
3.9	Hochwassergefährdung, Starkregenrisiko .....	16
<b>C</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>17</b>
1.	Darstellung der Umweltbelange und Belange des Klimaschutzes .....	17
2.	Artenschutz .....	19
<b>D</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>21</b>
1.	Kostentragung.....	21
2.	Bodenordnende Maßnahmen.....	21

## Anlagen:

Dem Bebauungsplan liegen die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten und Fachuntersuchungen zu Grunde. Die Ergebnisse sind teilweise zusammenfassend in dieser Begründung dargestellt. Unveränderte Zitate sind *Kursiv* gedruckt.

- Baugrund- und abfalltechnische Untersuchungen von sweco GmbH vom Jan./Febr. 2022
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von roosplan vom 21.02.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung zu Reptilien von roosplan vom 11.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung von Heine+Jud vom 01.06.2022

## A Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das ehemalige Gasthaus Krone in Aichschieß soll abgerissen werden. Die Nutzung als Gaststätte wurde schon vor mehreren Jahren aufgegeben. Die Bausubstanz ist für eine längerfristige Nutzung nicht mehr geeignet.

Als Ersatz soll auf dem gesamten Areal zwischen Remstalstraße / Alte Dorfstraße und Im Holderbett eine neue Wohnbebauung in vier Mehrfamilienhäusern entstehen.

In Aichwald ist weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Daher befürwortet die Gemeinde das Vorhaben. Der Forderung nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit dem Vorrang der Innenentwicklung und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch die vorliegende Planung vollumfänglich umgesetzt, da brachliegende und untergenutzte Flächen aktiviert werden und die Planung im Innenbereich liegt.

Mit dem für das Grundstück derzeit geltenden Bebauungsplan „Holderbett – Reiseäcker – Buchenäcker“ ist das Vorhaben in der vorliegenden Form jedoch nicht umsetzbar, da im mittleren Teil des Grundstücks bislang keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen sind. Daher muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

### 2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Vorhabens einer Wohnanlage mit vier Mehrfamilienhäusern. Dabei soll insbesondere auf eine städtebaulich verträgliche Einpassung in die umgebende Bestandsbebauung geachtet werden.

### 3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der südwestlichen Ortslage von Aichschieß und umfasst das Grundstück des ehemaligen Gasthof Krone, Alte Dorfstraße 1 mit den Flurstücken Nr. 545, 545/1 und 1137/7. Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Im Holderbett,
- im Osten durch die bebauten Grundstücke Alte Dorfstraße 3 und Im Holderbett 11,
- im Süden durch die Alte Dorfstraße und den Kreisverkehrsplatz der Straßen Alte Dorfstraße, Remstalstraße und Esslinger Straße,
- Im Westen durch die Remstalstraße und das bebaute Grundstück Remstalstraße 6.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.740 m<sup>2</sup>.

Die südliche Hälfte des Planbereiches ist weitgehend bebaut. Entlang der Alte Dorfstraße und der Remstalstraße besteht das Gebäude des früheren Gasthauses. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Gebäude mit Garagen und einem früheren Schlachthaus und eine größere Hoffläche. Die nördliche Hälfte des Planbereiches ist bislang unbebaut.



Abb.: Darstellung des Planbereiches, Karten- und Datendienst der LUBW (unmaßstäblich)

## 4. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

### 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 Siedlungsgebietes und ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

Der Regionalplan enthält keine Festlegungen, die einer Nachverdichtung des Grundstücks grundsätzlich widersprechenden. Die Planung berücksichtigt insbesondere den Vorrang der Innenentwicklung.



Abb.: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan für die Region Stuttgart (unmaßstäblich)

Raumordnerische Bedenken wurden Seitens des Regierungspräsidium Stuttgart und des Verband Region Stuttgart im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht vorgetragen.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aichwald im südlichen Teil als gemischte Baufläche, in nördlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung entsprechend der Vorhabenplanung ist das Entwicklungsgebot im südlichen Planbereich zunächst nicht eingehalten. Der Bebauungsplan soll aber im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung (§13a Abs.2 Nr. 2 BauGB) anzupassen.

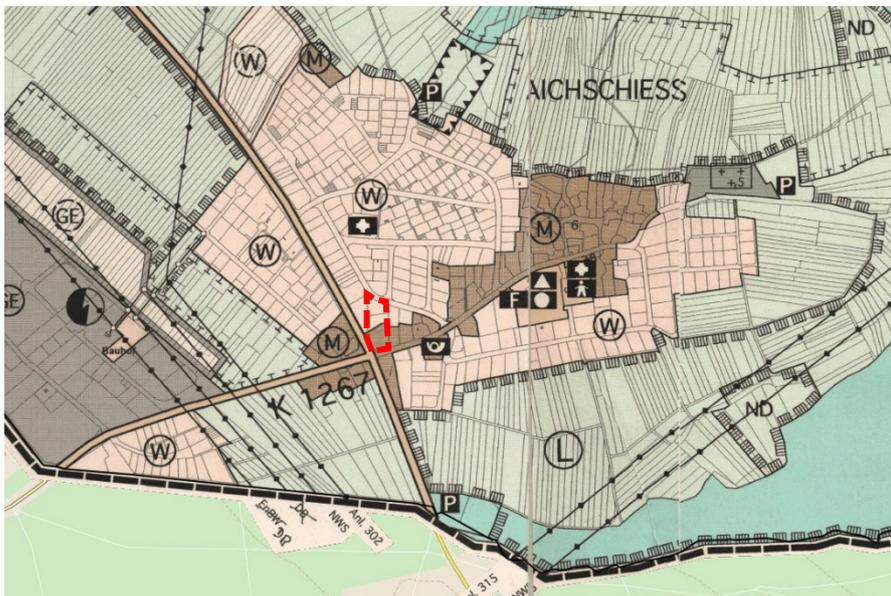


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

#### 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holderbett – Reiseäcker - Buchenäcker“, rechtskräftig seit 16.11.1962. Im südlichen Grundstücksteil gilt bislang dieser Plan. Im nördlichen Teil liegt die 6. Änderung, rechtskräftig seit 27.02.1986 vor.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes sollen im Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung vollständig neu gefasst werden.

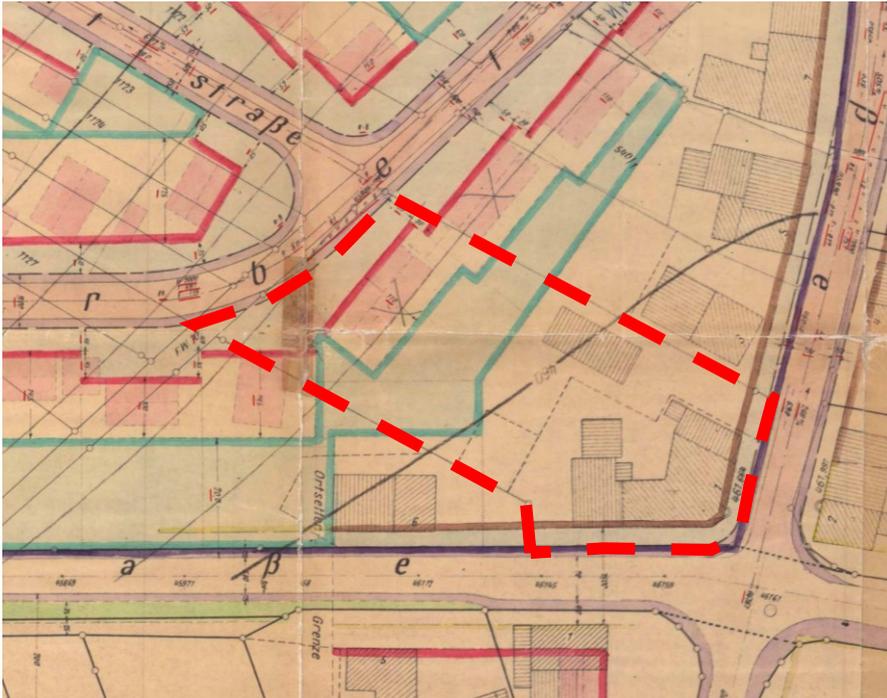


Abb.: Bebauungsplan „Holderbett – Reiseäcker - Buchenäcker“, rechtskräftig seit 16.11.1962

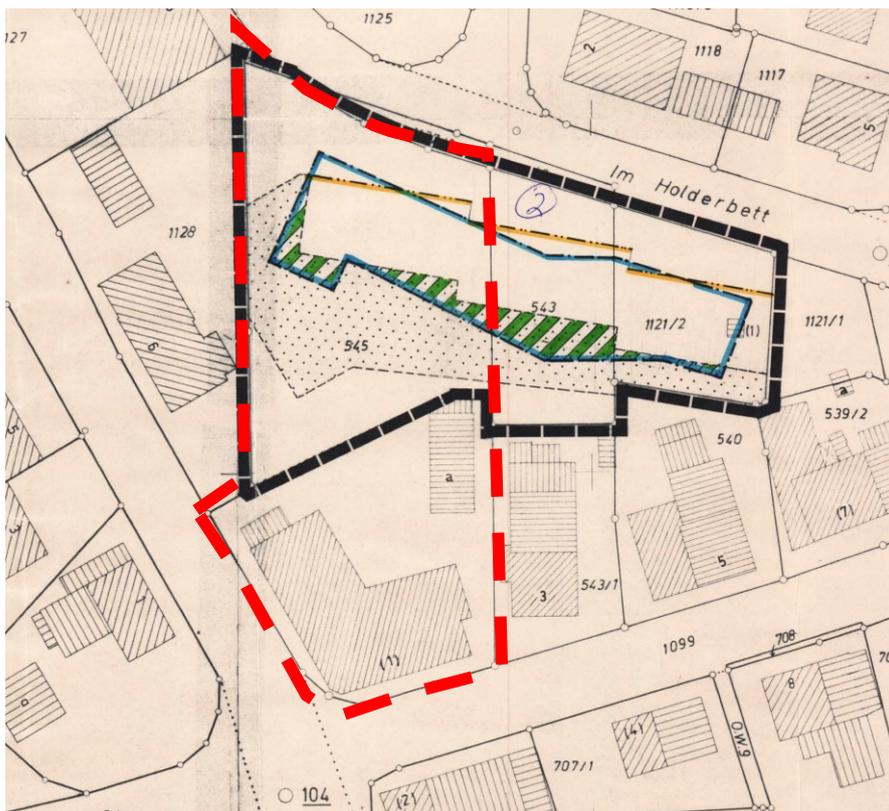


Abb.: Bebauungsplan „Holderbett – Reiseäcker – Buchenäcker – 6. Änderung“, rechtskräftig seit 27.02.1986

#### 4.4 Schutzgebiete

Festgesetzte Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

## 5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um eine Maßnahme der Nachnutzung bestehenden Bebauung in der Nachverdichtung im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird daher im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Für die Anwendung des Verfahrens nach §13a BauGB gelten folgende Voraussetzungen:

- Die zulässige Grundfläche im Verfahren nach §13a BauGB muss weniger als 20.000m<sup>2</sup> betragen:  
Der Planbereich insgesamt umfasst eine Fläche von lediglich 2.740m<sup>2</sup>. Daher ist die Flächenvoraussetzung eingehalten.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung muss ausgeschlossen sein:  
Bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in der geplanten Größe besteht keine UVP-Pflicht.
- Betroffenheit des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten:  
Auswirkungen auf Natura-2000 Gebiete sind nicht erkennbar. Im Planbereich und direkt angrenzend ist kein Natura2000-Gebiet ausgewiesen. Auswirkungen auf das ca. 300m südöstlich liegende FFH-Gebiet „Schurwald“ werden aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich nicht erwartet.
- Keine Auswirkungen durch schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:  
Auswirkungen durch schwere Unfälle sind nicht zu befürchten, da keine Störfallbetriebe im Umfeld des Planbereiches bekannt sind.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach §13a BauGB liegen vor. Im Verfahren nach §13a BauGB ist ein förmlicher Umweltbericht nicht erforderlich. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange kann verzichtet werden. Die Gemeinde sieht dennoch eine zweistufige Beteiligung vor.

## B Planinhalt

### 1. Plankonzeption, Vorhabenplanung

Dem Bebauungsplan liegt eine Plankonzeption von DER PLAN GmbH zugrunde. Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung einer neuen Wohnanlage in vier einzelstehenden Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 34 Wohneinheiten vor.

Ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen entsteht entlang der Remstalstraße. Dieses hat eine abschirmende Wirkung für die rückwärtige Bebauung. Ein zweites Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen entsteht als giebelständiges Gebäude an der Alte Dorfstraße. Im zentralen Grundstücksbereich ist ein drittes Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen geplant. Das vierte Gebäude mit 9 Wohnungen entsteht entlang der Straße Im Holderbett.

Alle Gebäude treten im Grundsatz zweigeschossig mit Satteldach in Erscheinung. Bei Haus 1, 2 und 4 sind zwei Dachgeschosse vorgesehen. Bei Haus drei im zentralen Bereich ist zur Umsetzung einer reduzierten Firsthöhe nur ein Dachgeschoss geplant. Zur Überwindung des natürlichen Höhenunterschiedes auf dem Grundstück von ca. 3,5m in Süd-Nordrichtung tritt bei Haus 3 ein freigestelltes Untergeschoss an der Nordseite in

Erscheinung, während die Südseite etwa 0,5m über dem bestehenden Gelände liegt. Dadurch entsteht hier eine Abgrabung gegenüber dem bestehenden Gelände. Auf dem Vorhabengrundstück ist mit Stützmaßnahmen bzw. Abböschungen aufgrund der beschriebenen Abgrabung zu rechnen. Darüber hinaus ist östlich des mittleren Gebäudes ein Höhenversatz der Tiefgarage zu überwinden. Das Bestandsgelände entlang der Grundstücksgrenzen soll erhalten werden. Bei punktuell zu erwartenden Geländeanpassungen entlang der Grundstücksgrenzen gilt die in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzte maximale Höhe von Stützmauern von 1,0m.

Eine Tiefgarage, Nebenräume und Fahrradabstellräume sind unter den Gebäuden 3 und 4, sowie teilweise unter den Gebäude 1 und 2 auf zwei Ebenen angeordnet. In der Tiefgarage sind 39 Stellplätze geplant. Weitere 6 offene Stellplätze entstehen vor Gebäude 4 entlang der Straße Im Holderbett.

Die Wohnanlage enthält Zugänge ausgehend von den umgebenden Straßen Remstalstraße, Alte Dorfstraße und Im Holderbett. Die Zufahrt zum Planbereich erfolgt an der Talseite des Geländes. Am nordwestlichen Gebietsrand ist die Zufahrt zur Tiefgarage.

Durch die Bebauung mit vier einzelstehenden Gebäuden entstehen Freiräume zwischen den Gebäuden, die als Grün- und Gartenanlagen geplant sind.



Abb.: Objektplanung Dachaufsicht, DER PLAN vom 22.04.2022 (unmaßstäblich)



Abb.: Objektplanung Ansichten Haus 1 und 2, DER PLAN vom 22.04.2022 (unmaßstäblich)



Abb.: Objektplanung Ansichten Haus 3 und 4, DER PLAN vom 22.04.2022 (unmaßstäblich)

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung für die Errichtung einer Wohnanlage wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zum Unterstreichen der Wohnnutzung und zur Minderung des Störgrades der geplanten und umgebenden Wohnbebauung werden die Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und von Gebäudehöhen bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach §17 BauNVO ermöglicht eine gute Flächenausnutzung und gleichzeitig ausreichende Freiräume zwischen der geplanten Bebauung.

Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ mit Tiefgaragen ermöglicht eine größere Anlage zur Regelung der Parkierung. Die Forderung einer ausreichenden Erdüberdeckung zur Bepflanzung der Tiefgaragen mindert den Eingriff durch die zusätzliche Versiegelungswirkung und ermöglicht die Nutzung des Bodenaufbaus zur Regenwasserpufferung.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen im Grundsatz eine zweigeschossig wirkende Bebauung, gemessen ab der Höhenlage der festgesetzten Bezugshöhe. Die festgesetzten Traufhöhen erlauben die Erstellung eines Kniestocks. Im Fall des Gebäudes direkt entlang der Remstalstraße wird aufgrund der geringen Gebäudetiefe eine 0,5m höhere Traufe zur besseren Nutzung des Dachgeschosses zugelassen.

Die Vorhabenplanung sieht Flachdachanteile vor, die als Dachterrasse genutzt werden sollen. Deren Höhe wird durch eine gesonderte Oberkante, die der zulässigen Traufhöhe entspricht, begrenzt.

Die zulässigen Firsthöhen begrenzen die Gesamthöhe der Gebäude. Die Firsthöhe des Gebäudes Haus 1 an der Remstalstraße orientiert sich an der Firsthöhe des bestehenden Gebäudes Remstalstraße 1 nordwestlich des Kreisverkehrsplatzes. Haus 2 ist demgegenüber um 0,6m abgestaffelt. Die Firsthöhe des mittleren Gebäudes ist zur besseren Einpassung und zum Erhalt einer Staffelung, die dem natürlichen Gefälle des Geländes folgt, 1,8m niedriger. Der zulässige First des Hauses 4 entlang der Straße Im Holderbett orientiert sich weitgehend an der dortigen Bebauung.

Die Bezugshöhen orientieren sich bei den Gebäuden an der Remstalstraße und der Alte Dorfstraße am Höhenniveau der Verkehrsflächen. Die Bezugshöhe des Gebäudes entlang der Straße Im Holderbett liegt 0,7 – 1,0m über der Verkehrsfläche. Damit wird das nach Süden hin ansteigende Gelände berücksichtigt und die unter dem Gebäude liegende Tiefgarage. Die Bezugshöhe des mittleren Gebäudes ist aufgrund der Topografie zu den Gebäuden der Remstalstraße und der Alte Dorfstraße hin orientiert. Bei diesem Gebäude tritt dadurch talseitig im Norden das Untergeschoss in Erscheinung.

Eine exakte Bindung der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhen an die Bezugshöhe ist nicht vorgesehen. Allerdings ist die Abweichung auf +/- 0,3 m beschränkt. Damit wird ein gewisses Maß an innerer Flexibilität der Gebäudegestaltung erreicht, aber gleichzeitig die Höhenlage der Geschosse im Grundsatz fixiert.

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Parkierung und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der Plankonzeption der Vorhabenplanung. Mit den einzelnen Baufenstern wird die einzelnstehende Bebauung der vier Gebäude unterstrichen. Freiräume zwischen den Gebäuden werden erhalten.

Für die Tiefgarage werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gesonderte Flächen ausgewiesen, die sich ebenfalls an der Vorhabenplanung orientieren. Somit sollen auch nicht vollständig unterirdische Tiefgaragenteile ermöglicht werden.

Damit rückwärtige Bereiche zum Aufenthalt attraktiv bleiben, werden Garagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen und das Anlegen von offenen Stellplätzen auf Bereiche im direkten Anschluss an Verkehrsflächen begrenzt.

#### Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise unterstreicht die Bebauung mit Freiräumen zum Erhalt der Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden.

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

Zunächst ist festzustellen, dass die geplante Bebauung im bereits baulich vorbelasteten Bereich erfolgt. Eine weitgehende Bebauung und Versiegelung des Planbereiches ist nach dem bisherigen Bebauungsplan auch im bislang unbebauten nördlichen Teil schon möglich. Dennoch werden verschiedene Festsetzungen vor dem Hintergrund der Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt getroffen.

Versickerungsoffene Beläge dienen dem Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Wasserkreislauf. Sie reduzieren den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Die Festsetzung zum Anlegen unbebauter und unbefestigter Flächen als Grünflächen dient zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse und der Möglichkeit zur Schaffung von Lebensräumen für Kleinstlebewesen. Auch die Erdüberdeckung und Begrünung nicht überbauter Tiefgaragenflächen ist vor diesem Hintergrund zu sehen.

Die Festsetzungen für das Anbringen von Nisthilfen für Haussperling und Mehlschwalben dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Die Festsetzung zur Beleuchtung dient dem Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen.

Die festgesetzte Maßnahme gegen Vogelschlag entspricht der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung. Die Festsetzung zur Vermeidung von Kleintierfallen dient dem Schutz weiterer Kleinlebewesen.

#### Grünordnung

Die Festsetzung der Pflanzgebote orientiert sich an der Plankonzeption der Vorhabenplanung. Straßenbegleitende Bäume dienen der Gestaltung und Gliederung entlang des öffentlichen Straßenraumes. Für weitere Baumpflanzungen auf dem Grundstück wird der

Standort nicht festgelegt. Insgesamt umfasst das Pflanzgebot 6 Bäume auf einer Fläche von ca. 2740m<sup>2</sup>, also je ca. 456m<sup>2</sup> ein Baum. Nicht die gesamte Grundstücksfläche soll mit der geplanten Tiefgarage unterbaut werden. Es stehen Flächen zur Verfügung auf denen die Baumpflanzungen mit Erdschluss möglich sind. Durch technische Maßnahmen (z.B. Höhere Erdschicht der Tiefgarage oder punktuelle Erhöhung) sind auch Baumpflanzungen ohne Erdschluss auf Tiefgaragen möglich.

#### Festsetzungen zum Lärmschutz

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud durchgeführt.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind im Planbereich teils erhebliche Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls überschritten. Es werden Lärmpegel von tags 73 dB(A) und nachts 65 dB(A) erreicht. Dies betrifft die zur Remstalstraße ausgerichteten und seitlichen Außenseiten des dort geplanten Gebäudes. Diese Pegelwerte liegen im Bereich der Gesundheitsgefährdung, die ab Dauerschallpegeln von tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A) angenommen wird. Eine Wohnnutzung sollte bei diesen hohen Werten nicht oder nur mit einem speziellen Maßnahmenkonzept, durch das ein ausreichender Schutz vor Lärm gewährleistet umgesetzt werden.

Im Hinblick auf mögliche Maßnahmen führt das Gutachten folgendes aus:

*Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen (am Straßenrand 4 Stockwerke) ein hohes Schallschutzbauwerk mit Höhe der Oberkante bei rund 12m über Gelände notwendig.*

Jedoch wird dies aus städtebaulicher Sicht nicht vorgeschlagen.

Durch ein Abrücken des Gebäudes entlang der Remstalstraße, könnten die Pegelwerte an diesem Gebäude reduziert werden. Jedoch wird die Lage des Gebäudes im Hinblick auf die Bildung einer klaren Raumkante entsprechend der bisherigen Bebauung positiv betrachtet. Die bauliche Nutzung des Grundstücks wäre deutlich reduziert. Durch die Riegelbildung dieses Gebäudes können rückwärtige Bereiche besser vor Lärm geschützt werden.

Dies bedeutet, dass für Wohnungen entlang der Remstalstraße besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Im Bebauungsplan werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Anhand der im Bebauungsplan dargestellten Außenlärmpegel sind im Zuge der Objektplanung der einzelnen Bauvorhaben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach den Vorgaben der DIN 4109 auszubilden. Darüber hinaus wird für Schlafzimmer ein weiterer Schutz erforderlich, der gewährleistet, dass auch ohne geöffnete Fenster eine ausreichende Belüftung sichergestellt ist. Entlang der Remstalstraße sollte im Zuge der Objektplanung nur Nebenräume angeordnet oder nicht offenbare Fenster vorgesehen werden.

Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone im stark verlärmten Bereich sind z.B. mit Glaswänden oder Mauern vor Lärm zu schützen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Betriebs der nordwestlich bestehenden Tankstelle keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber diesen gewerblichen Nutzungen erforderlich sind. Hierzu führt der Gutachter aus:

*Es treten Beurteilungspegel bis 49 dB(A) tags auf. Nachts findet kein Betrieb statt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird tags an allen Immissionsorten eingehalten. Bei „seltenen Ereignissen“ nach TA Lärm ergeben sich Beurteilungspegel bis 50 dB(A) tags und. Nachts findet kein Betrieb statt. Der Immissionswert der TA Lärm für „Seltene Ereignisse“ wird tags an allen Immissionsorten eingehalten.*

#### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Da es sich bei der Remstalstraße um eine klassifizierte Straße mit hohem Verkehrsaufkommen handelt und der Planbereich im Kreuzungspunkt mit der Alte Dorfstraße mit Kreisverkehrsplatz liegt, ist keine Zufahrt zum Planbereich vorgesehen. Daher wird ein entsprechendes Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Aus planerischer Sicht kann eine temporäre Zufahrt in diesem Bereich z.B. für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) zugelassen werden.

Die Zufahrt zum Planbereich erfolgt über die Straße im Holderbett. Dort sind eine Tiefgaragenzufahrt und offene Stellplätze geplant.

## **2.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gestaltungsfestsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung gewährleisten.

Für die Dachform wird entsprechend der typischen Dachlandschaft an der Ortsdurchfahrt von Aichschieß und am Auftakt zur Ortsmitte von Aichschieß und damit zur bestmöglichen gestalterischen Einpassung der neuen Gebäude das Satteldach festgesetzt. Die Festsetzung für Flachdachanteile ermöglicht Gebäudeteile mit aufgesetzter Dachterrasse, begrenzt diese jedoch in der Fläche, damit die Wirkung der Baukörper als Satteldachgebäude erhalten bleibt. Eine Begrünung der Flachdachbauteile wird daher nicht vorgesehen. Die unterschiedlichen Dachneigungen berücksichtigen die geplanten Gebäudetiefen und die gewollte Staffelung der maximalen Gebäudehöhen.

Durch die Zulassung von Dachaufbauten kann die nutzbare Fläche im Dachgeschoss vergrößert werden. Durch begrenzende Festsetzungen für Dachaufbauten aber auch für Dach-einschnitte soll jedoch gewährleistet werden, dass die Hauptdachform des Satteldaches als solche noch gestalterisch erkennbar ist.

Werbeanlagen sind nach §11 LBO aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nur an der Stätte Ihrer Leistung zulässig. Aufgrund der direkten Lage an der Ortsdurchfahrt werden weitere Beschränkungen getroffen.

Aus gestalterischen Gründen sind Solarthermische Anlagen und PV-Anlagen an die Dachneigung der Satteldachgebäude anzupassen. Dies widerspricht nicht der ab 01.05.22 geltenden PV-Pflicht für Wohngebäude, da die zulässigen Dachneigungen von 30-50° eine geeignete Neigung für PV-Anlagen darstellen. Auf Dächern mit Flachdach können Solarthermische Anlagen und PV-Anlagen aufgeständert errichtet werden.

Aufgrund der natürlichen Topografie mit einem von Süden nach Norden abfallenden Gelände ist mit Stützmaßnahmen zu rechnen. Um diese auf ein gestalterisch verträgliches Maß zu begrenzen, insbesondere im Übergang zu Nachbargrundstücken zu begrenzen, werden Stützmauern bis maximal 1,0m Höhe zugelassen.

Mit der Stellplatzverpflichtung soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entsprechend dem Verursacherprinzip weitgehend auf den privaten Baugrundstücken auf dem Vorhabengelände bereitgestellt wird. Aufgrund des Wohnungsmix aus 2- bis 4,5-Zimmerwohnungen bei insgesamt 34 Wohnungen ist mit unterschiedlichen Stellplatzzahlen je Wohnung zu rechnen.

Da auch größere Wohnungen geplant sind, wird ein Stellplatz je Wohnung für nicht ausreichend erachtet. Die angrenzenden Straßen sind nur bedingt zu Parkierung geeignet. Auf der Remstalstraße als klassifizierte Straße ist Parkierung nicht möglich. Auch die Alte Dorfstraße als Zufahrt zur Ortsmitte und insbesondere im Übergang zum Kreisverkehrsplatz ist nur bedingt zum Parken geeignet. Die Straße im Holderbett weist als Erschließungsstraße zu Wohnbebauung vermehrt Zufahrten zu bestehenden Garagen oder Stellplätzen auf und verfügt daher auch nur über begrenzte Parkmöglichkeiten.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der angrenzenden Straßen soll durch parkende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden. Die Durchfahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge muss gewährleistet bleiben.

Daher ist es erforderlich die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird das Ziel angestrebt den ruhenden Verkehr auf privaten Stellplätzen unterzubringen und die angrenzenden Verkehrsflächen von weiteren parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

### 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### 3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planbereiches erfolgt über die Straße Im Holderbett. An der Talseite des Grundstücks ist die Zufahrt zur Tiefgarage und zu sechs offenen Stellplätzen vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote entlang der Straße Im Holderbett beeinträchtigen die Ausfahrt aus der Tiefgarage nicht, da diese im äußersten nordwestlichen Planbereich geplant ist. Direkte Zufahrten sind ausgehend von der Remstalstraße aufgrund des dortigen hohen Verkehrsaufkommens und von der Alte Dorfstraße aufgrund des direkten Anschlusses an den Kreisverkehrsplatz nicht vorgesehen. Die Zufahrt zur Straße Im Holderbett ist direkt über die Remstalstraße ca. 230m nördlich des Plangebietes möglich oder über die Alte Dorfstraße ca. 120m östlich des Plangebietes.

Vor dem Hintergrund der Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück wird eine Beschränkung von Zufahrten oder auch von Stellplätzen, die direkt an die Straße anschließen entlang der Straße Im Holderbett für nicht sinnvoll erachtet. Die Freihaltung eines privaten Grundstücksbereiches von Zufahrten zugunsten benachbarter Privatgrundstücks erscheint rechtlich problematisch.

Der Bebauungsplan setzt die Lage einer Tiefgaragenzufahrt entlang der Straße Im Holderbett nicht fest. Die parallel entstehende Objektplanung sieht jedoch die Tiefgaragenzufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze vor, da dies der tiefste Punkt auf dem Grundstück ist. Dies wird für sinnvoll erachtet. An dieser Stelle ist durch die Lage im Kurvenbereich im Übrigen auch eine bestmögliche Einsehbarkeit in die Straße Im Holderbett in beide Richtungen gegeben. Eine Zufahrt für eine Tiefgarage entlang der östlichen Grenze würde im Bereich der Einmündung der Mozartstraße liegen. Hier wäre ein höheres Konfliktpotential zu befürchten.

Zugänge sind von allen umgebenden Straßen aus vorgesehen. Die bestehenden Gehwege auf öffentlichen Flächen können beibehalten werden.

Eine Realteilung des Grundstücks ist nach dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorgesehen. Daher werden keine Festsetzungen zur inneren Erschließung (z.B. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte) getroffen.

Aufgrund der Lage des Planbereiches im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt sind Anbaubeschränkungen nicht zu beachten. Anpassungen an der L1201 (Remstalstraße) sind nicht zu erwarten, da die Erschließung über die Straße Im Holderbet erfolgt.

### **3.2 ÖPNV**

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Kreuzung“ an der Remstalstraße, ca. 80m bzw. ca. 130 nordwestlich des Plangebietes.

### **3.3 Entwässerung**

Der Planbereich soll im Mischsystem entwässert werden. Schmutz- und Regenwasser sind über die Mischwasserkanalisation abzuleiten.

Eine getrennte Regenwasserableitung ist nicht möglich. Eine ortsnahe Vorflut in Form eines Gewässers oder ein Regenwasserkanal sind nicht vorhanden. Das vorliegende Baugrundgutachten geht davon aus, dass die anstehenden Böden für eine wirksame Versickerung nicht geeignet sind.

Vor Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal werden zur Entlastung der öffentlichen Kanäle im Regenfall Rückhalteinrichtungen zur Pufferung und gedrosselten Ableitung von Regenwasser festgesetzt. Das durch die Erdschicht auf den nicht überbauten Teilen der geplanten Tiefgarage entstehende Volumen kann aus planerischer Sicht dem Rückhaltevolumen der festgesetzten Rückhalteinrichtung zugerechnet werden. Weitere Pufferung kann durch Rückhaltesysteme z.B. unter weiteren Freiflächen oder unter den im nördlichen Bereich geplanten Stellplätzen vorgesehen werden. Die festgesetzten Retentionsanlagen können zusätzliches Volumen zur Speicherung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung in Haus oder Garten enthalten.

### **3.4 Versorgungsleitungen**

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation kann ausgehend von bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen Alte Dorfstraße und Im Holderbett hergestellt werden.

### **3.5 Baugrund**

Zur Beurteilung des Baugrundes liegt eine Baugrund- und abfalltechnische Untersuchung von sweco GmbH vor. Der Bericht vom Jan./Febr. 2022 ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Es liegen für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vor.

Im Bereich früherer Auffüllungen ist Bodenmaterial zu erwarten, das nicht für den Wiedereinbau verwendet werden kann. Es wurde ein erhöhter PAK-Gehalt in einem Auffüllbereich festgestellt. Aufgrund dessen wurde der Planbereich im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Der Bodenaushub ist im Zuge der Bauausführung fachgutachterlich zu begleiten und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

### **3.6 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.

Beim vorliegenden Planbereich handelt es sich um ein teilweise bereits bebautes Gelände und vollständig von Bebauung und Erschließungsstraßen umgebenen Gelände. Die künftige Bebauung muss sich aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht an der umgebenden Bebauung und der Erschließung orientieren. Eine wesentliche Veränderung des Höhenniveaus, insbesondere durch Auffüllungen zur besseren Verwertung von Erdaushub ist daher nicht vorgesehen. Die geplante Tiefgarage stellt einen Eingriff in das bestehende Gelände dar, wird aber zur Regelung der Parkierung dringend benötigt.

Bezüglich der Wiederverwendung von Erdaushub wird auf das Baugrundgutachten und die Hinweise zur Verwertung von Aushubmaterial verwiesen. Aufgrund der abfalltechnischen Bewertung ist davon auszugehen, dass Teile des Aushubmaterials nicht zum Wiedereinbau geeignet sind.

### **3.7 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr**

Die Löschwasserversorgung kann über die bestehenden Wasserleitungen in der Alte Dorfstraße und der Straße im Holderbett hergestellt werden. Über bestehende Hydranten ist die Löschwasserentnahme möglich. Ausreichender Löschwasserdruck ist gewährleistet. Dies ergibt sich aus Angaben der Gemeinde.

Die Zufahrt zum Planbereich für Feuerwehrfahrzeuge zum Vorhabengrundstück ist über die Remstalstraße, die Alte Dorfstraße und die Straße Im Holderbett gewährleistet. Aus planerischer Sicht kann eine temporäre Zufahrt über die Remstalstraße und die Alte Dorfstraße für Feuerwehrfahrzeuge trotz des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsverbots zugelassen werden.

Flächen, Zugänge und eventuell notwendige Zufahrten für die Feuerwehr auf der Baufläche sind im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

### **3.8 Müllabfuhr**

Die Zufahrt zum Planbereich für Müllfahrzeuge zum Vorhabengrundstück ist über die Remstalstraße, die Alte Dorfstraße und die Straße Im Holderbett gewährleistet.

Flächen für die Bereitstellung von Müllbehältern am Abfuhrtag sind auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Festlegung dieser Flächen ist Gegenstand der Objektplanung.

### **3.9 Hochwassergefährdung, Starkregenrisiko**

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

Eine Hochwassergefährdung ausgehend von Überflutungen eines Gewässers ist im Planbereich nicht zu befürchten. Überflutungsflächen (HQ10-HQextrem) sind nicht ausgewiesen.

Informationen über die Hochwassergefahr durch Oberflächenwasserabfluss im Starkregenfall liegen nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass eine Hochwassergefährdung durch abfließendes Oberflächenwasser aufgrund der natürlichen Topografie nur von Südwesten her über die Esslinger Straße und die Alte Dorfstraße aus zu befürchten ist, da diese auf einem Höhenrücken liegen. Es ist davon auszugehen, dass die Richtung Norden führende Remstalstraße und die Plochinger Straße Richtung Süden Oberflächenwasser abführen.

Im Zuge der Objektplanung sollte auf ausreichende Aufkantungen gegenüber der Alte Dorfstraße und der Remstalstraße im Bereich des Kreisverkehrsplatzes geachtet werden.

## C Umweltbelange

### 1. Darstellung der Umweltbelange und Belange des Klimaschutzes

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).

Der Planbereich ist in Teilen bereits bebaut, bzw. besteht bereits Planungsrecht für weitere Bebauung. Eine weitgehende bauliche Nutzung ist im mittleren Planbereich vorgesehen.

Die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen, die im nachfolgenden Plan gelb markiert sind, umfassen eine Fläche von ca. 1795m<sup>2</sup>. Nach dem bisherigen Planungsrecht (Bebauungsplan „Holderbett – Reiseäcker - Buchenäcker“, rechtskräftig seit 16.11.1962 und 6. Änderung, rechtskräftig seit 27.02.1986) mussten weitere bauliche Anlagen bei der Grundflächeberechnung nicht angerechnet werden, konnten aber dennoch erstellt werden. Somit ist eine weitgehende Versiegelung des Grundstück unter Beachtung der bisherigen Bauverbotsfläche bereits bislang möglich.

Die bislang möglichen überbaubaren Flächen und die künftigen ergeben sich aus der nachfolgenden Aufstellung:

	<b>Bisheriger Bebauungsplan</b>	<b>Vorliegende Bebauungsplanänderung</b>
<b>Planbereich</b>	ca. 2740 m <sup>2</sup>	ca. 2740 m <sup>2</sup>
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	ca. 1795 m <sup>2</sup>	ca. 1350 m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b>	Keine Festsetzung	0,4 Zulässig: ca. 1096 m <sup>2</sup>
<b>GRZ incl. Nebenanlagen (§19 Abs.4 BauGB)</b>	Keine Festsetzung	0,6 Zulässig: ca. 1.644 m <sup>2</sup>  0,9 (Überschreitung durch TG) Zulässig: ca. 2.466 m <sup>2</sup>
<b>Bauverbot</b>	ca. 480 m <sup>2</sup> (entspricht 0,18)	-

Im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen werden diese durch die vorliegende Bebauungsplanänderung besser auf dem Grundstück verteilt und im Ergebnis gegenüber

der bisherigen Festsetzung sogar reduziert.

Eine über die bisherige überbaubare Fläche hinausgehende Bebauung erfolgt durch die geplante Tiefgarage bis zu einem Wert von 0,9. Durch das bisherige Bauverbot war eine Freihaltung von Bebauung auf ca. 480 m<sup>2</sup>, was einem Wert von 0,18 entspricht, gewährleistet.

Die Aufstellung der bislang festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen und der möglichen Bebauung im Vergleich zur vorliegenden Planung zeigt, dass keine wesentlich weitergehende bauliche Nutzung im Hinblick auf die überbauten Flächen ermöglicht wird, als dies bislang schon der Fall war.

Eine intensivere Nutzung des Grundstücks, als dies tatsächlich bislang erfolgte ist vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung zu begrüßen.



Abb.: Darstellung der bisherigen Überbaubaren Grundstücksflächen (gelb) und der geplanten Baugrenzen (unmaßstäblich)

Die vorliegende Vorhabenplanung und der Bebauungsplan sehen dennoch Festsetzungen vor, die eingriffsmindernd auf verschiedene Naturschutzgüter wirken, dem

Klimaschutz dienen und die Auswirkungen durch den Klimawandel berücksichtigen:

- Eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte mit Mehrfamilienhäusern dient der Reduzierung des Energiebedarfs für die Wohnnutzung
- Für eine regenerative Energieerzeugung ist die Solarnutzung auf den Dächern möglich
- Durch die Gesamtplanung einer Wohnanlage ist eine zentrale und damit energiesparende Wärmeerzeugung für die gesamte Bebauung möglich.
- Die Festsetzung zur Begrünung der Tiefgaragenflächen und damit die Möglichkeit zur Pufferung von Regenwasser auf dieser Fläche dient der Anpassung an den Klimawandel durch zu erwartende stärkere Regefälle und dem Erhalt eines natürlichen Wasserkreislaufs.
- Durch die Begrenzung von Nebenanlagen und die Festsetzung zur Begrünung unbebauter Freiflächen wird die Versiegelungswirkung gemindert und kleinklimatische Verhältnisse verbessert
- Die Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksflächen dient der Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden und erhält ein Mindestmaß an natürlichem Wasserkreislauf
- Die Festsetzung für Nisthilfen für Vögel, insektenfreundlicher Beleuchtung und Maßnahmen gegen Vogelschlag dient dem Schutz und der Verbesserung des Lebensraums für Tiere
- Die Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume hat positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und das Kleinklima.
- Die Festsetzungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen dienen der Förderung eines gesunden Wohnumfeldes.

## 2. Artenschutz

Das Büro roosplan wurde mit einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung beauftragt. Der Bericht vom 21.02.2022 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurden am 20.12.2021 und am 19.01.2022 ökologische Übersichtsbegehungen des Gebiets durchgeführt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben zu erhalten.*

*Das Untersuchungsgebiet bietet Habitatpotenzial für Frei-, Nischen-, und Bodenbrüter, insbesondere durch die aufgehängte Schwalbennesthilfe, den Efeubewuchs an dem Garagengebäude und den dichten Brombeerbewuchs im Garten.*

*Das Untersuchungsgebiet weist ausschließlich Habitatstrukturen für gebäudebewohnende Fledermäuse auf. Genutzte Quartiere von Fledermäusen können im Plangebiet aufgrund intensiver, erfolgloser Suche nach Spuren von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Die Artengruppe kann den Garten zur Jagd nutzen, allerdings ist aufgrund der Strukturarmut und der Kleinflächigkeit von keiner essentiellen Bedeutung für Fledermäuse auszugehen.*

*Ein bestandsbildendes Vorkommen von Reptilien kann, mit Ausnahme der Zauneidechse, im Plangebiet ausgeschlossen werden. Das Habitatpotenzial für die Zauneidechse ist*

*aufgrund der Kleinflächigkeit geeigneter Lebensraumstrukturen als mittel zu bewerten.*

*Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und – bezogen auf die nördlichen Gartenflächen – außerhalb des Aktivitätszeitraumes von Reptilien im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen. Die einzelnen Bäume im Süden des Plangebiets befinden sich auf gärtnerisch genutzten innerörtlichen Flächen und können unter Umständen auch außerhalb dieses Zeitraumes gefällt werden, wenn aktive Vogelbruten und übertagende Fledermäuse an den Bäumen zum Zeitpunkt der Fällung mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Der Abbruch der Gebäude ist zum Ausschluss des Tötungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für gebäudebrütende Vogelarten ebenfalls zu o. g. Zeitpunkt im Winter vorzunehmen. Eine Abweichung ist möglich, solange aktive Vogelbruten mit immobilen Entwicklungsformen (Eier, Nestlinge) an dem Gebäude vor dem Abbruch mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Zum Ausschluss möglicher Beeinträchtigungen von Reptilien im verwilderten Gartenbereich, ist eine Reptilienkartierung im Zeitraum zwischen April bis September und der vorläufige Erhalt geeigneter Bedingungen für die Artengruppe im nördlichen Plangebiet erforderlich. Um gegebenenfalls in Erdlöchern überwinternde Reptilien nicht zu töten oder zu verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), müssen Rodungsarbeiten im nördlichen Gartenbereich manuell, ohne den Einsatz von schwerem Gerät, erfolgen und das Schnittgut muss abgeräumt werden. Ausgleichsmaßnahmen betreffen die Kompensation der potenziellen Brutstätten von Haussperlingen und der vorhandenen Doppelnisthilfe für Mehlschwalben (vgl. Kap. 3.3).*

*Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG einschätzen und gegebenenfalls geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen planen zu können, sind weitere Untersuchungen für die Artengruppe Reptilien notwendig. Der Erfassungszeitraum dieser Artengruppen liegt zwischen April bis September. Für alle anderen Artengruppen ist unter Berücksichtigung der genannten Minimierungs-, Vermeidungs-, und Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel 3.3) im Zusammenhang mit dem Vorhaben mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.*

Da das Vorkommen von Zauneidechsen bei der Relevanzprüfung nicht ausgeschlossen werden konnte, wurden weitere Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden auch Beobachtungen zur Artengruppe der Vögel ergänzt. Der ergänzende Bericht zur Artenschutzrechtlichen Prüfung zu Reptilien des Büro roosplan vom 11.10.2022 kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die Rosenpark Quartier GmbH plant die Errichtung von vier Wohngebäuden auf dem ca. 2.450 m<sup>2</sup> großen Areal mit den Flst.-Nr. 545 und 545/1 der Gemarkung Aichschieß. Auf dem Gelände befinden sich ein Garagengebäude und ein Mehrfamilienhaus mit Gaststätte im Süden sowie eine geschotterte Hoffläche und verwilderte Gartenfläche im Norden. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde am 20.12.2021 eine ökologische Übersichtsbegehung des Gebiets durchgeführt, die am 19.01.2022 um eine Innenbegehung der Bestandsgebäude ergänzt wurde. Die Begehungen fanden statt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit dem BNatSchG durch das geplante Vorhaben zu erhalten. Bei den Begehungen wurden geringe Habitatpotenziale für störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungsräume und gebäudebewohnende Fledermausarten festgestellt, wobei eine Nutzung des Plangebiets als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch die beiden Artengruppen aufgrund fehlender Hinweise (Nestmaterial, Kotspuren etc.) bei guter Einsehbarkeit der relevanten*

*Habitatstrukturen als unwahrscheinlich einzuordnen war. Dagegen ließ sich in den verwilderten Gartenflächen ein planungsrelevantes Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nicht ausschließen. Daher erfolgten weitere Untersuchungen zu der Art im Zeitraum zwischen April und August in Form von vier Kartierungsterminen. Neben Reptilien wurde auch auf Brutvögel im Plangebiet geachtet.*

*Bei den Kartierungen wurden keine Zauneidechsen oder andere streng bzw. besonders geschützte Arten im Plangebiet beobachtet. Anhand der Untersuchungsergebnisse kann ein bestandsbildendes Vorkommen der Art innerhalb des Plangebiets mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Fläche ist in weiten Teilen zu dicht mit Brombeere bewachsen und potenziell geeignete Bereiche sind zu kleinflächig. Von einer Einwanderung von Reptilien aus der nahen Umgebung ist nicht auszugehen, da auch in den anschließenden Hausgärten keine Vorkommen festgestellt wurden. Für die Artengruppe Reptilien werden im Zusammenhang mit der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Da innerhalb des Plangebiets kein Vorkommen der Zauneidechse oder anderer Arten festgestellt wurde, sind keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen zu jenen, die in Kap. 3.3 der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung genannt wurden, erforderlich.*

*Es wurde keine Brutaktivität der Artengruppe Vögel im Plangebiet festgestellt. Im nahen Umfeld kamen u. a. die Brutvogelarten Haussperling, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe sowie Blau- und Kohlmeise vor. Das Plangebiet stellt für diese synanthropen Arten ein Nahrungshabitat dar, das wegen den umliegenden Gärten und Gehölzen der Siedlungsfläche sowie den nahegelegenen Streuobstwiesen keine essenzielle Bedeutung für diese Arten aufweist. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel durch die Umsetzung des Vorhabens zu erwarten. Erforderliche Schutzmaßnahmen werden in Kap. 3.3 der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung dargestellt.*

Die vorgeschlagenen Maßnahmen der Gutachten werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen von Nisthilfen für Haussperling und Mehlschwalben sowie für Insektenfreundliche Beleuchtung und Maßnahmen gegen Vogelschlag berücksichtigt.

Das Vorkommen von Zauneidechsen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## **D Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **1. Kostentragung**

Zur Regelung der Kostentragung für Planungs- und Verfahrenskosten wurde zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **2. Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist keine Bodenordnung erforderlich.

Im äußersten nordwestlichen Bereich wurde eine Grenzänderung vorgenommen und somit die Zufahrt für das nordwestlich angrenzende Grundstück verbessert.