

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

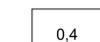
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über Normalhöhenull (NHN) (§ 18 BauNVO)

 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über EFH (§ 18 BauNVO)

 Abgrenzung unterschiedlicher EFH und / oder GH

 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

 Abgrenzung unterschiedliches Maßes der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baugrenzen

 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Versorgungsfläche "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, hier: zugunsten der Hinterleger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. örtliche Bauvorschriften

 Flachdach, Dachneigung 0° - 5°

 Satteldach, Dachneigung 25° - 50°

7. Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung

GRZ Bauweise

Dachform, Dachneigung

Verfahrensvermerke

| | |
|--|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB) | 09.05.2022 |
| Beschluss des Bebauungskonzepts | 27.03.2023 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (je einschl.) (§ 3 (1) BauGB) | 13.04.2023 bis 27.04.2023 |
| Beschluss des Vorentwurfs | ###.###.2024 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (je einschl.) (§ 4 (1) BauGB) | ###.###.2024 bis ###.###.2024 |
| Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 3 (2) BauGB) | ###.###.2024 |
| Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | ###.###.2024 |
| Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit (je einschl.) (§ 3 (2) BauGB) | ###.###.2024 bis ###.###.2024 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) | ###.###.2024 bis ###.###.2024 |
| Satzungsbeschluss Bebauungsplan durch Gemeinderat (§ 10 (1) BauGB) | ###.###.2024 |
| Beschluss der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften durch Gemeinderat (Art. 74 LBO) | ###.###.2024 |
| Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan (§ 10 (3) BauGB) | ###.###.2024 |
| Öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Art. 74 LBO) | ###.###.2024 |
| Inkrafttreten Bebauungsplan (§ 10 (3) BauGB) | ###.###.2024 |
| Inkrafttreten der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Art. 74 LBO) | ###.###.2024 |

Bestätigung:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom ###.###.2024 überein. Die Verfahren gemäß § 10 BauGB wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Aichwald, den

Andreas Jarolim
Bürgermeister

| | | | |
|---------------|--|---------|---|
| Auftraggeber | GEMEINDE AICHWALD | |  |
| Projekt | Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Aichwald-Aichelberg "Lindenweg 3. Änderung" | | |
| Planungsphase | VORENTWURF | | |
| Planinhalt | Rechtsplan | | |
| Projekt-Nr. | Bearbeiter | Maßstab |  Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen Ruitter Straße 1 73734 Esslingen Telefon 0711 34585 - 0 Telefax 0711 34585 - 70 www.project-gmbh.de info@project-gmbh.de |
| 13.241 | rs | 1 : 500 | |
| Datum | Unterschrift | | |
| 27.03.2024 | | | |

Katastergrundlage und Bestandsvermessung: Dezember 2023
Koordinatensystem: ETRS89-UTM 32N - EPSG: 25832



GEMEINDE AICHWALD-AICHELBERG

BEBAUUNGSPLAN „LINDENWEG | 3. ÄNDERUNG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, eigene Darstellung; Luftbild: LUBW

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF - STAND: 27.03.2024



PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | RECHTSGRUNDLAGEN | 3 |
| 2. | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 3 |
| 3. | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 3 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 3 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 3.3 | Höhenlage | 4 |
| 3.4 | Bauweise | 4 |
| 3.5 | Überbaubare Grundstücksflächen | 4 |
| 3.6 | Nebenanlagen | 4 |
| 3.7 | Verkehrsflächen | 4 |
| 3.8 | Versorgungsfläche „Elektrizität“ | 5 |
| 3.9 | Grünflächen | 5 |
| 3.10 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 5 |
| 3.11 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 5 |
| 3.12 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen | 5 |
| 3.13 | Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 6 |
| 4. | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO) | 8 |
| 4.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 8 |
| 4.2 | Werbeanlagen | 9 |
| 4.3 | Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen | 9 |
| 4.4 | Stellplatzschlüssel | 9 |
| 4.5 | Außenantennen | 9 |
| 4.6 | Unzulässigkeit von Freileitungen | 10 |
| 4.7 | Ordnungswidrigkeiten | 10 |
| 5. | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE | 11 |
| 5.1 | Bestandteile | 11 |
| 5.2 | Artenschutz | 11 |
| 5.3 | Bodenschutz | 11 |
| 5.4 | Bodenfunde | 11 |
| 5.5 | Altlasten | 12 |
| 5.6 | Schallschutz | 12 |
| 5.7 | Duldungspflicht | 12 |
| 5.8 | Einsichtnahme | 12 |

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB und BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

3.1.1 **Allgemeines Wohngebiet**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Darin sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

3.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die GRZ wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

Die GRZ darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Mit Tiefgaragen/Garagengeschossen darf die GRZ auf bis zu 0,7 überschritten werden. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind nicht auf die GRZ anzurechnen, wenn diese wasserdurchlässig gestaltet sind.

3.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone. Die Gebäudehöhe wird durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel, First, Attika o.ä.) und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

3.3 **Höhenlage**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Von der festgesetzten EFH kann um bis zu 0,30 m abgewichen werden.

3.4 **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

(13135) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind unterschiedliche Bauweisen durch Planeinschrieb in den verschiedenen Nutzungsschablonen festgesetzt.

- o Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.5 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Mit dem Gebäude verbundene Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten, sofern diese von den Nachbarsgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

3.6 **Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wie z.B. Garten- und Gewächshäuser, bis max. 6 m² Grundfläche und max. 15 m³ umbauten Raum. Die Abstandsvorschriften nach §§ 5 und 6 LBO sind einzuhalten.

3.6.1 **Tiefgarage, Garagen, Carports und Stellplätze**

Tiefgaragen, Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Die gemeinschaftlichen Stellplätze, die mit GST in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, werden dem WA3 zugeordnet.

3.6.2 **Sonstige Nebenanlagen**

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Die Abstandsvorschriften nach §§ 5 und 6 LBO sind einzuhalten.

3.7 **Verkehrsflächen**

3.7.1 **Straßenverkehrsfläche**

Im zeichnerischen Teil ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.7.2 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße**

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ festgesetzt.

3.8 Versorgungsfläche „Elektrizität“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Versorgungsfläche für die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität festgesetzt.

3.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.9.1 Öffentliche Grünfläche

Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche ist herzustellen und langfristig zu erhalten.

3.9.2 Private Grünflächen

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind herzustellen und langfristig zu erhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

3.10.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dachflächen (Hauptgebäude) ist auf dem Grundstück getrennt zu führen, in einer Zisterne zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Je 100 m² Dachfläche ist dabei ein Mindestvolumen von 3,0 m³ vorzusehen. Alternativ ist eine Rückhaltung über Mulden-Rigolen-Systeme oder Retentionsbecken und ähnliches zulässig.

3.10.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die private Außenbeleuchtung sowie die Straßenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit Farbtemperaturen um 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig.

3.10.3 Vermeidung von Vogelschlag

Für Glaselemente ab 4,0 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten
- Gliederung der Glasflächen
- Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen

3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GR/FR/LR

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen eingetragen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind.

Eine Über- und Unterbauung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche durch bauliche Anlagen oder Bäumen ist unzulässig.

3.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauNVO)

3.12.1 Aktiver Lärmschutz

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3.12.2 Passiver Lärmschutz

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3.13 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.13.1 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro Baum ist eine mindestens 4,0 m² große Baumscheibe mit wasserdurchlässiger und durchwurzelbarer Bodenschicht vorzusehen.

Pflanzungen von Hecken und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auszuführen.

3.13.2 Pflanzbindung 1: Laurel-Areal

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Pflanzbindung „Pfb“ gekennzeichneten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume eines standortgerechten Laubbaums (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm) zu ersetzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.13.3 Pflanzgebot 1: Pflanzung von Einzelbäumen

Gemäß Planeintrag sind groß- und mittelkronige standortgerechter Laubbäume der Pflanzenliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind im Laufe einer Vegetationsperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Das Pflanzgebot 1 kann auf das Pflanzgebot 2 angerechnet werden.

3.13.4 Pflanzgebot 2: Bepflanzung der privaten Grünflächen

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mindestens klein- oder mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste 2 als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden. Abgängige Bäume sind im Laufe einer Vegetationsperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Das Pflanzgebot 1 kann auf das Pflanzgebot 2 angerechnet werden.

Weiter sind mindestens 10 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzenliste 3 anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.13.5 Pflanzliste**Pflanzenliste 1 - Bäume (groß- und mittelkronig)**

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Acer platanoides i.S. | Spitzahorn |
| Acer campestre i.S. | Feldahorn |
| Juglans regia | Walnuss |
| Juglans nigra | Schwarznuß |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Fagus sylvatica i.S. | Rotbuche |
| Prunus avium i.S. | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Carpinus betulus i.S. | Hainbuche |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Tilia cordata z.B. ‚Rancho‘ | Winterlinde |
| Zelkova serrata z.B. ‚Green Vase‘ | Zelkovie |

Pflanzenliste 2 - Bäume (kleinkronig)

| | |
|---|--------------------|
| Acer platanoides i.S. | Spitzahorn i.S. |
| Acer campestre i.S. | Feldahorn i.S. |
| Amerlanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbirne |
| Corylus colurna i.S. | Baumhasel |
| Cornus mas | Kornellkirsche |
| Malus spec. i.S. | Zierapfel i.S. |
| Prunus spec. i.S. | Zierkirschen i.S. |
| Obst-Hochstamm auf klein- bzw. langsamwüchsiger Unterlage | |

Pflanzenliste 3 – Empfehlung Sträucher (heimisch, standortgerecht)

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornellkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Echter Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa ruibiginosa | Weinrose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind für einzelne Baufelder verschiedene Dachformen für Hauptbaukörper entsprechend Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.

Ein Anteil von mindestens 50 % der Dachflächen bei Flachdächern auf Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Flächen unter Solaranlagen sind davon nicht ausgenommen.

4.1.2 Dachneigungen

Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen (die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Garagen). Aneinander gebaute Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung auszuführen.

4.1.3 Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer

Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen die zulässige Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1,0 m, Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,50 m überschreiten. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten muss mit den Dachaufbauten ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, die mindestens der Höhe der Anlagen entspricht.

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

Satteldächer

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Summe der Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf je Gebäudeseite maximal 40 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der unteren Dachbegrenzung / Traufe mindestens 0,5 m (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) sowie vom First mindestens 1,0 m (gemessen an der Schräge) Abstand einhalten. Es ist mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m von der Außenkante der seitlichen Giebelwand einzuhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,5 m betragen.

Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite ist unzulässig.

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

4.1.4 Tiefgaragen

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit min. 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind nicht zulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.3.1 Stellplätze

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Zugänge bzw. Fußwege sind nur mit Materialien zu gestalten, die einen Abflussbeiwert (ψ) von maximal 0,5 gewährleisten.

4.3.2 Müllbehälterstandorte

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter auf privaten Grundstücken sind mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Kompostierplätze dürfen nicht in den Vorgärten angelegt werden.

4.3.3 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Zäune, Hecken oder in Hecken integrierte Zäune aus Drahtgeflecht oder Stahlgitter bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Einfriedungen müssen so gestaltet sein, dass sie einen Abstand von mind. 15,0 cm zum Boden einhalten. Die Verwendung von Plastik und oder Kunststoff (mit Ausnahme Recyclingkunststoff) ist im Allgemeinen unzulässig. Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

4.3.4 Gärten

Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, als Spiel- oder Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Es ist zu gewährleisten, dass mindestens 60 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial flächig aufgetragen werden. Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sind unzulässig.

4.4 Stellplatzschlüssel

(§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für das WA3 wird wie folgt festgesetzt:

- 2-Zimmer-Wohnungen: 1,0 Stellplatz je Wohnung
- 3-Zimmer-Wohnungen: 1,25 Stellplätze je Wohnung
- Ab 4-Zimmer-Wohnungen: 2,0 Stellplätze je Wohnung

Bruchzahlen sind auf volle Zahlen aufzurunden.

4.5 Außenantennen

(§ 74 Abs. 4 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

4.6 Unzulässigkeit von Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4.7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

5.1 Bestandteile

Für den Bebauungsplan gelten:

- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 27.03.2024
- Die Textteile in der Fassung vom 27.03.2024
- Die Begründung der Project GmbH in der Fassung vom 27.03.2024
- Das Artenschutzgutachten von Büro N.N. in der Fassung vom xx.xx.xxxx
- Das Immissionsschutzgutachten von Kurz und Fischer, Winnenden, in der Fassung vom xx.xx.xxxx

5.2 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt. Die Artenschutzmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.3 Bodenschutz

(§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Oberboden, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5.4 Bodenfunde

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.5 **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen.

5.6 **Schallschutz**

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.7 **Duldungspflicht**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

5.8 **Einsichtnahme**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Aufgestellt:

Esslingen, 27.03.2024

Koordination

Project GmbH

Planungsgesellschaft

Ruiter Straße 1

73734 Esslingen

Gemeinde Aichwald

gez. Pollich

gez. Jarolim, Bürgermeister

NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

ANDREAS JAROLIM, BÜRGERMEISTER

GEMEINDE AICHWALD-AICHELBERG BEBAUUNGSPLAN „LINDENWEG | 3. ÄNDERUNG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, eigene Darstellung; Luftbild: LUBW

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF - STAND: 27.03.2024



PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG..... | 4 |
| 2. | VERFAHRENSABLAUF..... | 4 |
| 3. | EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG..... | 4 |
| 3.1 | Regionalplan | 4 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 4. | EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD..... | 5 |
| 5. | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS..... | 6 |
| 6. | LAGE UND TOPOGRAFIE | 6 |
| 7. | BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS | 6 |
| 7.1 | Nutzung | 6 |
| 7.2 | Grundbesitzverhältnisse | 6 |
| 7.3 | Verkehrerschließung | 6 |
| 7.4 | Ver- und Entsorgungsleitungen | 6 |
| 7.5 | Grünstrukturen | 6 |
| 8. | STÄDTEBAULICHES KONZEPT | 7 |
| 8.1 | Verkehr | 7 |
| 8.2 | Bebauung | 7 |
| 8.3 | Grün / Freiraum | 7 |
| 9. | FACHLICHE VORABSTIMMUNGEN | 7 |
| 9.1 | Artenschutz | 7 |
| 9.2 | Lärmschutz..... | 7 |
| 10. | FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 7 |
| 10.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 10.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 10.3 | Höhenlage der baulichen Anlagen | 8 |
| 10.4 | Höhe der baulichen Anlagen | 8 |
| 10.5 | Bauweise..... | 8 |
| 10.6 | Überbaubare Grundstücksflächen..... | 8 |
| 10.7 | Nebenanlagen | 9 |
| 10.8 | Verkehrsflächen | 9 |
| 10.9 | Versorgungsfläche „Elektrizität“ | 9 |
| 10.10 | Grünflächen | 9 |
| 10.11 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz | 10 |
| 10.12 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen..... | 10 |
| 10.13 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen | 10 |
| 10.14 | Pflanzgebote und Pflanzbindungen..... | 10 |
| 11. | ARTENSCHUTZ..... | 10 |
| 12. | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 10 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 12.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen..... | 10 |
| 12.2 | Werbeanlagen..... | 11 |
| 12.3 | Äußere Gestaltung unbebauter Flächen..... | 11 |
| 12.4 | Stellplatzschlüssel..... | 11 |
| 12.5 | Außenantennen..... | 12 |
| 12.6 | Unzulässigkeit von Freileitungen..... | 12 |
| 13. | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE | 12 |
| 14. | VERBAL-ARGUMENTATIVE EINGRIFFSBEWERTUNG | 12 |
| 14.1 | Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen..... | 12 |
| 14.2 | Beschreibung der Umweltbelange..... | 13 |
| 14.3 | Fazit..... | 17 |
| 15. | PLANUNGSSTATISTIK | 17 |

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Aichwald beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen und der Anpassung und Sicherung bereits bestehender städtebaulicher Strukturen im Innenbereich. Für das Areal der Firma Laurel in Aichwald-Aichelberg lag der Verwaltung bereits eine Bauvoranfrage für eine mögliche Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern vor. Es ist Aufgabe einer Kommune, im Rahmen der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Die vorgelegte Planung entsprach jedoch in Masse und vor allem Höhe der Bebauung nicht den Vorstellungen der Verwaltung. Deshalb wurde die Project GmbH beauftragt, ein Bebauungskonzept in Varianten erstellen, das sich bei zeitgemäßer Ausnutzung gut in die Umgebung einfügt. Die Vorzugsvariante soll als Basis für das sich nun anschließende Bebauungsplanverfahren dienen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lindenweg | 3. Änderung beabsichtigt die Gemeinde Aichwald eine Nachverdichtung im Innenraum, um künftigen Nachfragebedarf nach Wohnraum in Aichwald befriedigen zu können. Ziel ist dabei eine standortgerechte Nachverdichtung der ehemaligen Betriebsfläche der Firma Laurel, indem die bauliche Weiterentwicklung in einer maßvollen und maßstabsgerechten Siedlungsentwicklung erfolgt. Die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum erfolgt unter der vorhandenen Maßstäblichkeit des Orts unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im direkten Umfeld des Laurel-Areals.

Das Erfordernis der Planaufstellung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich demnach aus der aktuell vorhandenen Wohnungsmarktnachfrage und der fehlenden mobilisierbaren Innenentwicklungsoptionen. Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt dabei in einem der Umgebungsbebauung und dem Ortsteil angepassten Maß der baulichen Nutzung.

2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet. Dabei kann von Folgendem abgesehen werden:

- Frühzeitige Unterrichtung (und Erörterung) der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Behörden
- Umweltbericht, Umweltprüfung
- Zusammenfassende Erklärung

Zudem kann der Flächennutzungsplan generell im Zuge der Berichtigung angepasst werden, es ist kein Parallelverfahren zur Änderung erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aichwald hat in seiner Sitzung am 09.05.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindenweg I“ beschlossen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 27.03.2023 wurde das Bebauungskonzept der Project GmbH als Basis für die erforderliche Änderung beschlossen.

Trotz der möglichen Erleichterung hat die Gemeinde Aichwald eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Diese wurde vom 13.04.2023 bis zum 27.04.2023 auf Basis der städtebaulichen Entwurfs durchgeführt.

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplan

Aichwald liegt gemäß dem Regionalplan Verband Region Stuttgart im Verdichtungsraum der Region Stuttgart im Mittelbereich Esslingen. Die Gemeinde ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.



Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart von 2009

3.2 Flächennutzungsplan

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht mit der Ausweisung als Mischbaufläche nicht der zukünftigen Nutzung. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

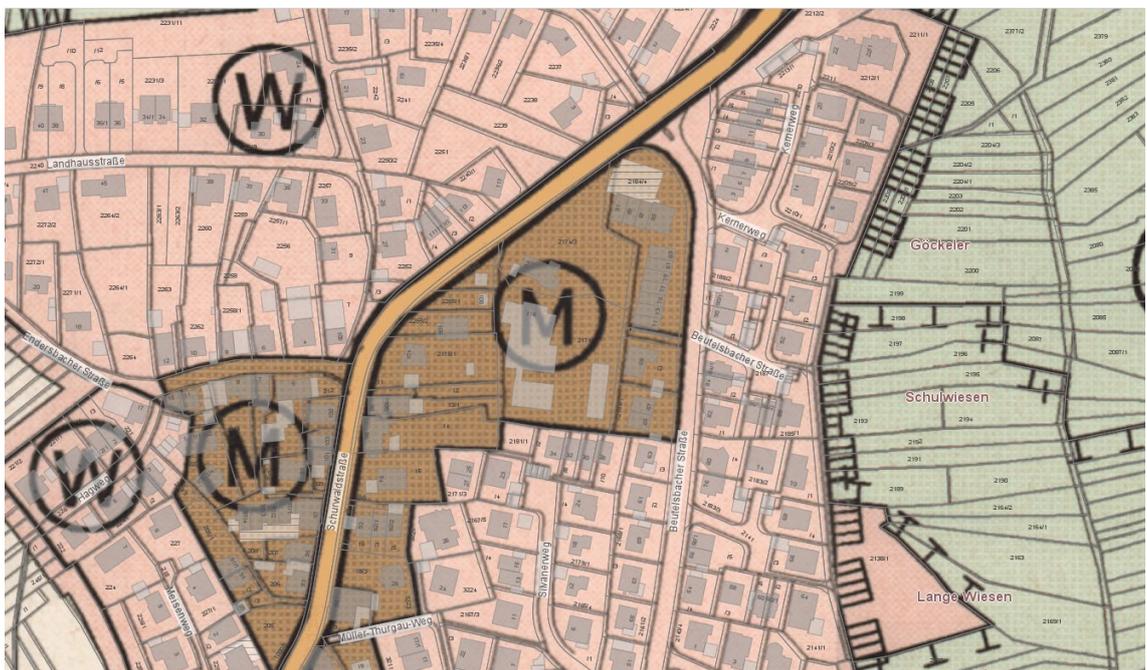


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2001 der Gemeinde Aichwald

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht in Teilen der rechtskräftige Bebauungsplan „Lindenweg I“ – 2. Änderung vom 03.05.1984. Die Satzung des bestehenden Bebauungsplan wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindenweg | 3. Änderung“ aufgehoben.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Aichwald-Aichelberg:

Grundstücke Flur-Nr. 11, 12, 13, 13/1, 14, 2174, 2174/3, 2175/1, 2181/1, 2184/1, 2184/2, 2184/3, 2184/4, 2184/5, 2254/2, 2255/1 sowie 2255/2.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Aichwald-Aichelberg Flur-Nr. 15, 1000/6 (Schurwaldstraße), 2165 (Silvanerweg), 2168/3, 2171/3, 2181/2, 2181/8, 2181/9, 2181/10 und 3222 (Beutelsbacher Straße).

6. LAGE UND TOPOGRAFIE

Zwischen dem Rems- und dem Neckartal, liegt auf der Hochfläche des Naherholungsgebiets „Vorderer Schurwald“ die Gemeinde Aichwald, bestehend aus den fünf Ortsteilen Aichelberg, Aichschieß, Krummhardt, Lobenrot und Schanbach. Das Plangebiet befindet sich im nördlichsten Teilort – Aichelberg. In Aichelberg liegt das Plangebiet am östlichen Siedlungsrand.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Westen von öffentlichen Verkehrsflächen der Schurwaldstraße sowie der Beutelsbacher Straße umgeben, die von Wohnbebauung gesäumt werden. Im Süden grenzt ebenfalls Wohnbebauung an das Plangebiet an. Die Topografie im Geltungsbereich des Bebauungsplans weist einen Nord-Ost-/Ost-Hang auf, das Gelände fällt um ca. 8 m.

7. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich aktuell neben Wohnbebauung die Laurel Klammern GmbH mit Verwaltungs-/Bürogebäude sowie Fabrikgebäude. Außerdem liegen die Nachbarschaftskirche Aichwald und eine öffentliche Grünfläche im Plangebiet.

7.2 Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind in Besitz von Privateigentümern, unter anderem der Firma Laurel. Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind in Besitz der Gemeinde Aichwald.

7.3 Verkehrerschließung

Das Gebiet ist im Osten über die Beutelsbacher Straße und im Norden/Westen über die Schurwaldstraße (K212) an den regionalen Verkehr angeschlossen. Von der Beutelsbacher Straße aus führt eine Privatstraße zum Areal der Firma Laurel.

7.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gebiet ist an die bestehenden Infrastrukturen für Ver- und Entsorgung in der Beutelsbacher und der Schurwaldstraße angeschlossen.

7.5 Grünstrukturen

Im Gebiet sind zwei Mammutbäume sowie eine zweistämmige Sommerlinde vorhanden, die als erhaltenswert eingestuft werden. Sie befinden sich auf der Grünfläche des Flurstücks 2174/3. Die Atlaszeder, die sich auf dem Flurstück 2174 befindet, ist ebenfalls erhaltenswert, kann aber aufgrund des Baus der Tiefgarage in Kombination mit ihrer sehr großen Baumkrone nicht erhalten werden. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich zusätzlich eine öffentliche Grünfläche, die von den Anliegern zum gemeinschaftlichen Gärtnern genutzt wird. Zudem sind private Gartenflächen im Gebiet vorhanden.

8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

8.1 Verkehr

Im Gebiet selbst ist abgesehen von einer Zufahrt von der Schurwaldstraße von Norden zur Tiefgarage keine weitere verkehrliche Erschließung vorgesehen. Die bereits bestehende Wohnbebauung im Osten und Westen wird über die Beutelsbacher Straße und die Schurwaldstraße erschlossen. Die Parkierung erfolgt hauptsächlich unterirdisch in einer Tiefgarage mit 54 Stellplätzen, es sind jedoch auch 10 oberirdische Stellplätze angedacht.

8.2 Bebauung

Die Bestandsbebauung entlang der Beutelsbacher Straße und der Schurwaldstraße bleibt erhalten. Auf dem Laurel-Areal wird eine Neubebauung mit sechs Gebäuden entstehen. Vier der sechs Baukörper sind zweigeteilt, und können auf die Höhenunterschiede im Gebiet durch eine Staffelung der Gebäudehöhen der einzelnen Bauteile angemessen reagieren. Die Geschossigkeit fällt zur Beutelsbacher Straße hin von vier auf drei Geschosse ab, zur Schurwaldstraße sind vier Geschosse geplant. Es ist ein Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt 49 Wohneinheiten angedacht.

8.3 Grün / Freiraum

Es entstehen auf dem Laurel-Areal zwei (Innen-)Höfe, die mit Spielplätzen als Quartiershöfe gestaltet werden. Diese können ergänzend zum bereits in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Spielplatz genutzt werden. Die Höfe werden über ein Netz aus Wegeverbindungen, die durch das Quartier verlaufen, miteinander verbunden. So entsteht zudem eine Ost-West-Verbindung, die für Fußgänger und Fahrradfahrer zugänglich ist und an die bestehende Privatstraße an der Beutelsbacher Straße anknüpft. Das Quartier wird so an die bestehenden Wegenetze angeschlossen. Die Bestandsbäume im Norden des Laurel-Areals werden erhalten, ebenso die bestehenden privaten Gärten und Grünstrukturen der Bestandsbebauung an der Beutelsbacher Straße und der Schurwaldstraße.

9. FACHLICHE VORABSTIMMUNGEN

9.1 Artenschutz

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

9.2 Lärmschutz

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

10. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der vorgesehenen und teilweise bereits im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung ausgewiesen, die sich auch in der Umgebung wiederfindet. So kann weiterer Wohnraum im Stadtteil Aichelberg geschaffen werden.

Mit der Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird eine Nutzungsvielfalt im Sinne der Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht und zudem die bereits bestehende kirchliche Nutzung durch die Nachbarschaftskirche Aichwald gesichert.

Darüber hinaus sind ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, um eine Nutzungsvielfalt im Gebiet zu ermöglichen, die die Wohnnutzung ergänzt.

Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen soll die Wohnnutzung unterstreichen und strukturelle Störungen in diesem Bereich vermeiden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahl und maximal zulässiger Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO hinreichend festgelegt und dient einer städtebaulich abgestimmten Entwicklung. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen wird eine städtebaulich abgestimmte und dem bestehenden Umfeld angepasste bauliche Entwicklung gewährleistet.

10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird je nach Allgemeinem Wohngebiet zwischen 0,25 und 0,35 festgesetzt, womit der Orientierungswert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Das Plangebiet fügt sich somit in die Bebauung der Umgebung ein.

Es wird eine Überschreitung bis zu 50 % der festgesetzten GRZ für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen, um die bestehende Parkierung zu sichern und eine Parkierung auf den Grundstücken zu ermöglichen. Zudem wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 für Tiefgaragen/Garagengeschosse zugelassen, um die notwendige Parkierung im Untergeschoss bzw. in Tiefgaragen zu ermöglichen. Die Anlage von Tiefgaragen für Mehrfamilienhäuser wird städtebaulich begrüßt, um einen ausreichenden Nachweis für private Stellplätze zu gewährleisten sowie die Präsenz des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum zu verhindern. Zudem stehen in diesem Entwurf die Gebäude auf einer gemeinsamen Garage, die aufgrund der vorhandenen Topografie stellenweise aus dem Gelände heraustritt. Für das Garagengeschoss wird deshalb eine entsprechend Überschreitung der Grundflächenzahl festgesetzt.

10.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird für eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude die Höhenlage als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich dabei am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Der untere Bezugspunkt der Bestandsbebauung ist pro Grundstück auf das angrenzenden Straßenniveau gewählt. Für die Neubebauung des Laurel-Areals werden die geplanten Höhen des städtebaulichen Entwurfs übernommen.

10.4 Höhe der baulichen Anlagen

10.4.1 Maximale Gebäudehöhe (GH)

Da allein die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend regelt, werden im Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Dies sichert eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden in Bezug zu den zugeordneten Höhen der öffentlichen Erschließungsflächen gesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen für die Neubebauung des Laurel-Areals orientieren sich an den Höhen des städtebaulichen Entwurfs, die Gebäudehöhen auf den Flächen der Bestandsbebauung orientieren sich an den derzeit vorhandenen Gebäudehöhen.

10.5 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der bestehenden baulichen Struktur und der Umgebungsbebauung. Um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten sowie die nötigen Abstandsflächen für eine ausreichende Belichtung und Besonnung zu gewährleisten, ist eine offene Bauweise festgesetzt.

10.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sichern die Errichtung von sechs Neubauten auf dem Laurel-Areal sowie die umgebende Bestandsbebauung. Durch die neue Bebauung wird das Laurel-Areal mit Wohnbebauung nachverdichtet. Das Plangebiet wird zudem optisch an die umgebende Bestandsbebauung angepasst. Die Baugrenzen sind mit Luft um die Gebäude gezogen. Damit werden die Gebäude einerseits in ihrer Flächenentwicklung fixiert,

andererseits besteht ein gewisser Spielraum für Verschiebungen. Die Festsetzung von Baugrenzen soll einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren. Sie spiegeln das städtebauliche Konzept wider und ermöglichen eine adäquate Bebauung der Grundstücke.

10.7 Nebenanlagen

10.7.1 Tiefgaragen, Garagen / Carports und Stellplätze

Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets sollen möglichst frei von Überbauung gestaltet werden. Es werden daher sowohl Flächen für Tiefgaragen als auch für oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt.

Die Flächen für Tiefgaragen sind großzügig ausgewiesen. Es soll ermöglicht werden, einen großen Anteil der privaten Parkierung in der Tiefgarage unterzubringen. Dadurch wird eine höhere Gestaltungsqualität der oberirdischen Freiflächen zugelassen.

Die Fläche für oberirdische Stellplätze und Garagen/Carports wird begrenzt, um eine hohe Gestaltungsqualität für den Innenbereich des Quartiers zu sichern. Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Es soll sichergestellt werden, dass sich der ruhende Verkehr vorwiegend entlang der öffentlichen Verkehrsflächen befindet und damit begrünte Gartenflächen im rückwertigen Bereich entstehen können. Die als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen Flächen werden dem WA3 zugeordnet, um im Zuge der Nachverdichtung des ehemaligen Laurel-Areals ausreichende baurechtlich notwendige Stellplätze auf privaten Flächen im Gebiet herstellen zu können.

10.7.2 Sonstige Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Größe und Anzahl von Nebenanlagen in Form von Gebäuden getroffen. Ziel ist es einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhütten) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung einer durchgängigen rückwärtigen Freiraumstruktur zu reglementieren.

10.8 Verkehrsflächen

10.8.1 Straßenverkehrsfläche

Zur Sicherung und Neugestaltung der bestehenden Verkehrsfläche der Schurwaldstraße und der Herstellung von oberirdischen Stellplätzen entlang dieser wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die innere Aufteilung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

10.8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße

Zur Sicherung der bereits bestehenden Privatstraße, die früher als Zufahrt zum ehemaligen Laurel-Areal diente, wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ festgesetzt. Über diese können zukünftige Bewohner das Gebiet von der Beutelsbacher Straße kommend zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichen.

10.9 Versorgungsfläche „Elektrizität“

Die festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dient der Sicherung der bereits bestehenden Trafostation und sichert damit die Versorgung des Wohngebiets.

10.10 Grünflächen

10.10.1 Öffentliche Grünfläche

Um die bereits bestehende Grünfläche mit ihrer heutigen Nutzung als Gemeinschaftsgarten auch zukünftig zu erhalten, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche bildet deshalb den Bestand ab. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Gebiets bei und bieten für die bereits dort ansässigen Bewohnenden eine Wahrung der Qualität des Wohnumfelds.

10.10.2 **Private Grünflächen**

In dem neu entstehenden Gebiet auf dem ehemaligen Laurel-Areal werden auch Familien mit Kindern als neue Bewohner erwartet, für die in Wohnungsnähe ausreichende Aufenthalts- und Erholungsflächen geschaffen werden müssen. Die Festsetzungen zur Grünordnung sind in ihrer Gesamtheit notwendig, um das Wohngebiet in die Umgebung einzubinden, einen kleinklimatischen Ausgleich für die Versiegelung zu erzielen und eine qualitätsvolle straßenräumliche Gestaltung sicherzustellen. Diese grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebiets bei und bieten auch für die bereits dort ansässigen Bewohnenden eine Steigerung der Qualität des Wohnumfelds.

10.11 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz**

Um den Eingriff auch für die Tierwelt möglichst verträglich zu gestalten, insbesondere im Hinblick auf die Lage am Ortsrand von Aichelberg und auf die steigenden Lichtemissionen, werden Maßnahmen zur „Beseitigung von Niederschlagswasser“, „Insektenfreundlichen Außenbeleuchtung“ und „Vermeidung von Vogelschlag“ festgesetzt.

10.12 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Südwesten des Gebiets wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um eine Zuwegung zu den Hinterliegern der geplanten Neubebauung sowie deren Parkierung mit oberirdischen Stellplätzen zu gewährleisten.

10.13 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

10.14 **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur ökologischen Anreicherung des neuen Wohngebiets, zur ästhetischen Aufwertung und zum kleinklimatischen Ausgleich werden Pflanzgebote festgesetzt. Die Pflanzgebote wirken sich optisch und gestalterisch positiv auf das Ortsbild aus. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Biodiversität in der innerstädtischen Lage und dienen der Frischluftproduktion sowie der Staubbindung und unterstützen durch Verdunstung den natürlichen Wasserkreislauf. Durch deren Umsetzung wird Nahrungs- und Lebensraum für Kleintiere geschaffen.

Es werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen hinsichtlich Anzahl, Artverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; sie gewährleisten eine gute Durchgrünung und Beschattung sowie eine einheitliche Gestaltung des Quartiers. Die Auswahl an Arten und Sorten entspricht den aktuellen Kenntnisständen über Stadtklima und Straßenbäumen sowie den für einen Klimawandel erforderlichen Zukunftsbäumen.

11. **ARTENSCHUTZ**

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

12. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Durch die örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten (Dachform, Stützmauern, Werbeanlagen) festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird.

12.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

12.1.1 **Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten**

Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind unterschiedliche Dachformen zulässig. Dies ermöglicht bei zukünftigen Bauvorhaben eine individuelle Gestaltung der Gebäude. Um das historische Stadtbild entlang der Schurwaldstraße auch zukünftig zu erhalten, wird für die Bebauung entlang der Straße das Satteldach als Dachform festgesetzt. Lediglich für die Neubebauung in zweiter Reihe ist eine Bebauung mit Flachdach

möglich, um unter anderem die notwendige Dachbegrünung zur Regenrückhaltung umzusetzen. Entlang der Beutelsbacher Straße ist eine Bebauung sowohl mit Flachdach als auch mit Satteldach möglich, da sich sowohl im Bestand im Plangebiet als auch in der Umgebung bereits Bebauung mit beiden Dachformen befindet. Die künftige Neubebauung auf dem ehemaligen Laurel-Areal wird mit Gebäuden mit Flachdächern bebaut, um hier die notwendige Dachbegrünung zur Regenrückhaltung umsetzen zu können.

Die Begrünungsvorschrift von mindestens 50 % Dachbegrünung für Gebäude, Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen dient zur Rückhaltung und Pufferung von Niederschlagswasser, wodurch die Kanalisation entlastet wird und zudem auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Bepflanzung mit Dachbegrünung von 100 % der Dachflächen ist technisch nicht umsetzbar, da z.B. Kiesflächen für technische Aufbauten und Flächen für die baurechtlich notwendige Attika notwendig sind, die befestigt werden müssen. Um trotzdem eine größtmögliche realistisch umsetzbare Dachbegrünung zu erreichen, wird eine mindestens zu begrünende Fläche von 50 % der Dachfläche bei Flachdächern festgesetzt, mit der Option, auch mehr Dachfläche zu begrünen.

Die Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen den heutigen Anforderungen an das Bauen entsprechen und den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum geben. Die Regelungen zu den einzuhaltenden Mindestabständen tragen dazu bei, dass das Hauptdach in seiner Grundform und Funktion als solches erkennbar bleibt, und die Dachlandschaft nicht zu stark „zerstückelt“ wird.

Regelungen zur Form und Materialität werden bewusst nicht getroffen, um den Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten in der Gestaltung ihrer Architekturvorstellungen zu gewähren und auf die heutigen individuellen Architekturvorstellungen und baulichen Wünsche einzugehen sowie diese nicht einzuengen.

12.1.2 Tiefgaragen

Durch eine Erdüberdeckung von Tiefgaragen von mindestens 60 cm ist es möglich, diese zu begrünen und so einen qualitativ hochwertigen privaten Freiraum zu schaffen.

12.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden beschränkt, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung vorzubeugen.

12.3 Äußere Gestaltung un bebauter Flächen

12.3.1 Stellplätze

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze sowie Garagenzufahrten und Zugänge bzw. Fußwege sind vorgeschrieben, um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal zu halten.

12.3.2 Müllbehälterstandorte

Anforderungen an die Gestaltung der Müllbehälterstandorte werden getroffen, um deren Präsenz im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren.

12.3.4 Einfriedungen

An Einfriedungen werden Anforderungen gestellt, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, Streitigkeiten unter Nachbarn vorzubeugen und um dem Aspekt der Sicherheit Rechnung zu tragen. Bei allen Arten von Einfriedungen ist darauf zu achten, dass zwischen Zaun und Boden ein Abstand von mindestens 15,0 cm zum Boden eingehalten wird, um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

12.3.5 Gärten

An die Gestaltung der unbebauten Flächen werden Anforderungen gestellt, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten.

12.4 Stellplatzschlüssel

Durch die notwendige Nachverdichtung des ehemaligen Laurel-Areals (WA3) werden viele neue Bewohnende in das Gebiet ziehen, die potenziell den Parkdruck im Gebiet und dessen Umgebung erhöhen können. Um ausreichend Stellplätze auf privatem Grund zur Verfügung stellen zu können, wurde der Stellplatzschlüssel entsprechend angepasst, da im ländlicheren Raum oftmals mehr private Fahrzeuge je Wohneinheit vorhanden sind, als die LBO vorschreibt. Es wird somit dafür Sorge getragen, dass

ausreichend Stellplätze auf der privaten Grundstücksfläche untergebracht werden und die bereits angespannte Parksituation im öffentlichen Raum im Gebietsumfeld nicht verstärkt wird. Für den Stellplatznachweis auf dem privaten Baugrundstück des ehemaligen Laurel-Areals im WA3 ist deshalb der Nachweis von zwei PKW-Stellplätzen für größere Wohnungen ab vier Zimmern erforderlich. Für Wohnungen mit drei Zimmern wird der laut LBO vorgeschriebene eine Stellplatz je Wohneinheit auf 1,25 erhöht. Für Wohnungen mit zwei Zimmern wird der gemäß LBO vorgeschriebene eine Stellplatz je Wohneinheit als ausreichend erachtet. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden somit vom Parkierungsdruck durch die Nachverdichtung des Laurel-Areals entlastet.

12.5 Außenantennen

Aus Gründen der Straßenraumgestaltung und für ein einheitliches Bild im öffentlichen Raum ist nur maximal eine Außenantenne je Gebäude zulässig.

12.6 Unzulässigkeit von Freileitungen

Aus Gründen der Straßenraumgestaltung sowie der Sicherheit sind Niederspannungsfreileitungen unterirdisch zu verlegen.

13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Dazu gehören Hinweise zu Denkmälern, Bodenfunden, Biotope, Anbauverbote nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz, Überschwemmungsgebiete der Gewässer, Altlasten, Leitungen, u.a.

14. VERBAL-ARGUMENTATIVE EINGRIFFSBEWERTUNG

14.1 Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen

Das Plangebiet liegt im Teilort Aichwald-Aichelberg, östlich der Schurwaldstraße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lindenweg | 3. Änderung beabsichtigt die Gemeinde Aichwald eine Nachverdichtung im Innenraum, um künftigen Nachfragebedarf nach Wohnraum in Aichwald befriedigen zu können. Ziel ist dabei eine standortgerechte Nachverdichtung der ehemaligen Betriebsfläche der Firma Laurel. Die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum erfolgt unter der vorhandenen Maßstäblichkeit des Orts unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im direkten Umfeld des Laurel-Areals.

Der Bebauungsplan „Lindenweg | 3. Änderung und Erweiterung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt zunächst eine kurze Beschreibung des Plangebiets sowie der angrenzenden Nutzungen. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung und die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden zusammengefasst dargestellt. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt.

Die Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen“ (LFU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe, Heft 23 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

Zur Recherche wurden folgende Daten- und Kartendienste genutzt: Daten- und Kartendienst der LUBW und das Informationssystem des LGRBs.

Es erfolgte eine Ortsbegehung zur Erfassung der Biotoptypen und des sonstigen Bestandes am 21.06.2023.

Da für eine Teil des Geltungsbereichs bereits Planungsrecht durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan besteht, ist nicht der Status quo Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung, sondern das bestehende Planungsrecht. In die Abwägung ist daher nur einzustellen, was über das bereits vorhandene Planungsrecht bzw. die faktisch vorhandenen baulichen Anlagen hinausgeht.

Das bisher geltende Planungsrecht des Bebauungsplans „Lindenweg I, 2. Änderung“ (03.05.1984) sieht folgende Nutzungen und deren Maß im Plangebiet vor:

- Mischgebiet (MI)
- GRZ 0,4 (Überschreitung um 50% auf 0,6 zulässig)
- zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Vollgeschoß im Untergeschoß, GFZ 1,0

14.2 Beschreibung der Umweltbelange

14.2.1 **Charakterisierung des Untersuchungsraums**

Aichwald gehört überwiegend zum Naturraum „Schwarzwald und Welzheimer Wald“ (Nr.107) und somit zur Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ (Nr.10). Der Bereich des Plangebiets sowie die nördlich daran anschließenden Landschaften gehören zum Naturraum „Neckarbecken“ (Nr.123) und damit zur Großlandschaft „Neckar-Tauber-Gäuplatten“ (Nr.12). Zwischen dem Rems- und dem Neckartal, liegt auf er Hochfläche des Naherholungsgebiets „Vorderer Schurwald“ die Gemeinde Aichwald.

Im Plangebiet befinden sich neben bestehender Wohnbebauung die Gebäude der Laurel Klammern GmbH (Verwaltungsgebäude, Fabrik). Weiter befindet sich die Nachbarschaftskirche Aichwald im Plangebiet. Der nördliche und zentrale Bereich ist durch einen großen Baum- und Gehölzbestand geprägt. Der übrige Bereich durch typische Hausgartenstrukturen. Das Gelände fällt von Westen von 450,00 m üNNH nach Osten ab auf 430,00 m üNNH.

14.2.2 **Schutzgut Boden**

Für die unversiegelten Flächen (ca. 46 % des Plangebiets) liegen keine Bodendaten zu den vorkommenden Bodentypen vor, da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt. Es ist davon auszugehen, dass es sich aufgrund der Vornutzung um anthropogen überprägte Böden handelt. Diese Böden sind als geringwertig einzustufen, da bereits eine Umlagerung und Verdichtung erfolgte. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. Dies betrifft ca. 54% des Plangebiets. Berücksichtigt wurden hierbei die über das gültige Planrecht bereits zulässige Versiegelung von bis zu 0,4 bzw. mit Überschreitung der GRZ bis 0,6 und für den westlichen Teilbereich der Status quo.

Das Schutzgut Boden wird daher, als Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung bewertet. Die Empfindlichkeit gegenüber einer zusätzlichen Versiegelung wird als mittel eingestuft.

Altlasten / Kampfmittel: Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt

Auswirkungen der Planung:

- Versiegelung von Flächen durch Straßen, Versorgungsanlagen und Wohnbebauung bis zu ca. 65 % des Plangebiets (GRZ 0,25 und 0,35 zzgl. Überschreitung um 50 %), Zufahrten, Fußwege etc.
- Bei Berücksichtigung TG weitere Unterbauung von bis zu 12 % des Plangebiets möglich (Überschreitung bis 0,7 für TG).

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrtsflächen (Abflussbeiwert ψ max. 0,50)
- Extensive Dachbegrünung für Flachdächer (min. 50% der Dachfläche, Substratstärke min. 12 cm) als teilweiser Ersatz für Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung

- Überdeckung von min. 60 cm nicht überbaubare Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen (intensive Begrünung) als teilweiser Ersatz für Verlust der Bodenfunktionen

| <u>Bestandsbewertung</u> | <u>Eingriffsbewertung</u> | | <u>Einschätzung</u> |
|---|------------------------------------|---|---|
| Böden des Innenbereichs mit entsprechenden Vorbelastungen Bestehende Versiegelung: ca. 54 % des Geltungsbereichs | <input type="checkbox"/> erheblich | <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich | Hier wird ein bereits vorgennutzter Standort umgenutzt, dies kommt dem nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden zugute. Die Versiegelung wird sich defacto nicht erhöhen, da künftig für Nebenanlagen ein Abflussbeiwert und für TG eine Erdüberdeckung festgesetzt werden. |

14.2.3 Schutzgut Fläche

Es handelt sich um eine bereits wohnbauliche und gewerblich vorgennutzte Fläche. Die Planung sieht den Erhalt von Wohngebäuden sowie eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung vor. Die nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind für die Erschließung bzw. für die Außenanlagengestaltung vorgesehen.

Es handelt sich um eine bereits vorgennutzte bebaute Fläche, die durch die Nutzungsaufgabe Gewerbe einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Die äußere Erschließung sowie weitere Infrastruktur ist entsprechend vorhanden.

Auswirkungen der Planung:

- Umwandlung von privater Brachfläche (Gewerbe) in ein Wohngebiet
- Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche
- Leitziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachverdichtung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Verträgliche Nachverdichtung
- Horizontale Schichtung der Nutzungen (TG etc. - Wohnen / Freiflächen – Dachbegrünung – PV)

| <u>Bestandsbewertung</u> | <u>Eingriffsbewertung</u> | | <u>Einschätzung</u> |
|--|------------------------------------|---|--------------------------------|
| hohe Standorteignung für bauliche Entwicklung im Sinne der Nachverdichtung | <input type="checkbox"/> erheblich | <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich | Dem Leitziel wird entsprochen. |

14.2.4 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser-, Quellschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte der LUBW in der hydrogeologischen Einheit „Oberkeuper und oberer Mittelkeuper (Grundwasserleiter/ Grundwassergeringleiter) im Übergang zum „Mittel- und Unterjura“ (Grundwassergeringleiter). Der geologischen Formation des Plangebiets ist eine geringe bis mittlere Wertigkeit zugeordnet. Die ursprünglich versiegelten Bereiche des Plangebiets (ca. 54 %) besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das Schutzgut Wasser wird daher als Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung eingestuft.

Starkregen: Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Auswirkungen der Planung:

- Versiegelungsgrad wird sich nicht signifikant verändern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Begrenzung des Versiegelungsgrads durch Festsetzung einer GRZ und GRZ II
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Stellplätze mit deren Zufahrtsflächen (Abflussbeiwert ψ max. 0,50)
- Extensive Dachbegrünung für Flachdächer (min. 50 % der Dachfläche, Substratstärke min. 12 cm)
- Überdeckung von min. 60 cm nicht überbaubare Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen
- Getrennte Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (Zisternen / Mulden-Rigolen-System, Retentionsbecken)

| <u>Bestandsbewertung</u> | <u>Eingriffsbewertung</u> | | <u>Einschätzung</u> |
|--|------------------------------------|---|--|
| Vorbelastung durch bestehende Versiegelung (54% des Plangebiets). Schutzgut von geringer bis mittlere Bedeutung | <input type="checkbox"/> erheblich | <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich | Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die Dachbegrünung, Überdeckung von baulichen Anlagen, wasserdurchlässige Beläge sowie die Rückhaltung und Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers unterstützt. |

14.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8 - 9 °C, die Niederschläge zwischen 750 und 800 mm pro Jahr.

Das Plangebiet ist als eine Mischung der Klimatope „Gartenstadt“ und „Stadtrand“ einzustufen. Die bestehende Bebauung ist 1- bis 3-geschossig, z.T. offen, z.T. geschlossen. Der Anteil an Grünflächen ist relativ hoch. Gegenüber einem Freiland-Klimatop sind alle Klimaelemente leicht bis mittel verändert.

Das Schutzgut Klima und Luft wird im Plangebiet als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Auswirkungen der Planung:

- Veränderung der Gebäudestruktur
- Veränderung der Freiraumstruktur

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Diverse grünordnerische Maßnahmen, u.a. Pflanzgebot Bäume und Pflanzbindungen
- Extensive Dachbegrünung für Flachdächer (min. 50% der Dachfläche, Substratstärke min. 12cm) (Verdunstung/Kühlung, weniger Aufheizung)
- Überdeckung von min. 60 cm nicht überbaubare Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen (Verdunstung/Kühlung, weniger Aufheizung)

| <u>Bestandsbewertung</u> | <u>Eingriffsbewertung</u> | | <u>Einschätzung</u> |
|---|------------------------------------|---|--|
| Vorbelastung durch bestehende Bebauung. Schutzgut von mittlerer Bedeutung. | <input type="checkbox"/> erheblich | <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich | Das Gebiet kann weiterhin min. als Stadtrand-Klimatop eingestuft werden. Der Anteil an Grünflächen bleibt mit 30% weiterhin akzeptabel, so dass deren Ausgleichsfunktion (Kalt- und Frischluft, Durchströmung) eine deutliche Wirkung zeigt. |

14.2.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Östlich des Plangebiets befindet sich in rund 100 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Aichwald“ (LSG 1.16.007).

Das Plangebiet besteht aus Biotoptypen der Siedlungsflächen (voll- und teilversiegelte Flächen, Gebäude) sowie gärtnerische Anlagen / Hausgärten mit einem hohen Anteil an Bestandsbäumen. Die Bäume haben z.T. einen stark prägenden Charakter.

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist im Plangebiet von mittlerer Bedeutung

Baumschutzsatzung: Keine

Auswirkungen der Planung:

- Keine höherwertigen Biotope betroffen.
- Keine negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Biotope zu erwarten.
- Entfernung eines Teils der bestehenden Vegetation

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Pflanzbindung für drei prägende Bestandsbäume
- Pflanzgebot für Neupflanzung von Bäumen
- Extensive Dachbegrünung für Flachdächer (min. 50% der Dachfläche, Substratstärke min. 12cm) (Nahrungs- und Lebensraum insbesondere für Insekten)
- Überdeckung von min. 60 cm nicht überbaubare Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag

| <u>Bestandsbewertung</u> | <u>Eingriffsbewertung</u> | | <u>Einschätzung</u> |
|---|------------------------------------|---|---|
| Keine höherwertigen Biotop-typen Schutzgut von mittlerer Bedeutung | <input type="checkbox"/> erheblich | <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich | Aufgrund der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen wie begrünte Innenhöfe mit Baumpflanzungen, extensiver Dachbegrünung ist nicht von einer mittel- bis langfristigen Verschlechterung für das Schutzgut auszugehen. |

Zu den Artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Kapitel 11 Angaben gemacht.

14.2.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Vorhabengebiet ist momentan geprägt durch bestehende Wohnbebauung und die Gebäude sowie Firmenglände der Firma Laurel. Es handelt sich um ein Quartier in innerörtlicher Lage. Da die Bebauung schon etwas in die Jahre gekommen ist wird das Schutzgut in eine mittlere Wertigkeit eingestuft.

Auswirkungen der Planung:

- Verlust von Grünbeständen
- Verträgliche Nachverdichtung
- Aufwertung durch bauliche Entwicklung / Neuordnung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Pflanzbindung für drei prägende Bestandsbäume
- Pflanzgebot für Neupflanzung von Bäumen
- Höhenbeschränkung der neuen Gebäude

| <u>Bestandsbewertung</u> | <u>Eingriffsbewertung</u> | | <u>Einschätzung</u> |
|-----------------------------------|------------------------------------|---|---|
| Schutzgut von mittlerer Bedeutung | <input type="checkbox"/> erheblich | <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich | Es ist von einer Verbesserung des Ortsbildes durch die Neubebauung im zentralen Bereich des Plangebiets auszugehen. In den übrigen Bereichen findet eine planungsrechtliche Sicherung des |

| | | | |
|--|--|--|------------------|
| | | | Bestandes statt. |
|--|--|--|------------------|

14.2.8 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Es handelt sich um einen vorgemerkten Standort im Siedlungsbereich von Aichwald-Aichelberg, der im Bestand keine Bedeutung als Erholungsraum für die Öffentlichkeit im näheren Wohnumfeld besitzt. Es sind keine öffentlichen Wege durch das Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet besitzt im Bestand durch die Nutzungsaufgabe als Gewerbestandort (geringe Bedeutung) noch eine in Teilen hohe Bedeutung als Wohnraum.

Auswirkungen der Planung:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Schaffung von wohnraumnahen privaten Grünflächen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Lärmschutz: wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt

| <u>Bestandsbewertung</u> | <u>Eingriffsbewertung</u> | | <u>Fazit</u> |
|---|------------------------------------|---|---|
| Keine Zugänglichkeit, in Teilen keine zukunftsfähige Nutzung Schutzgut von zum einen geringer, zum anderen von hoher Bedeutung | <input type="checkbox"/> erheblich | <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich | Es ist von einer Verbesserung auszugehen. Durch Einhaltung der Vorhaben zum Lärm-/Schallschutz sind keine negativen Auswirkungen bei der Umnutzung als Wohngebiet zu erwarten. |

14.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Auswirkungen oder Veränderungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

14.3 Fazit

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt zu rechnen. Die zahlreichen im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und das grünordnerische Konzept tragen maßgeblich dazu bei.

15. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14.694 m² (1,47 ha)

| Flächennutzung | Fläche in m² | Fläche in ha | Fläche in % |
|------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 13.232 | 1,32 | 90,0 |
| Versorgungsflächen | 337 | 0,037 | 2,4 |
| Grünflächen | 816 | 0,081 | 5,4 |
| Verkehrsflächen | 310 | 0,031 | 2,2 |
| Gesamtfläche | 14.694 | 1,47 | 100 |