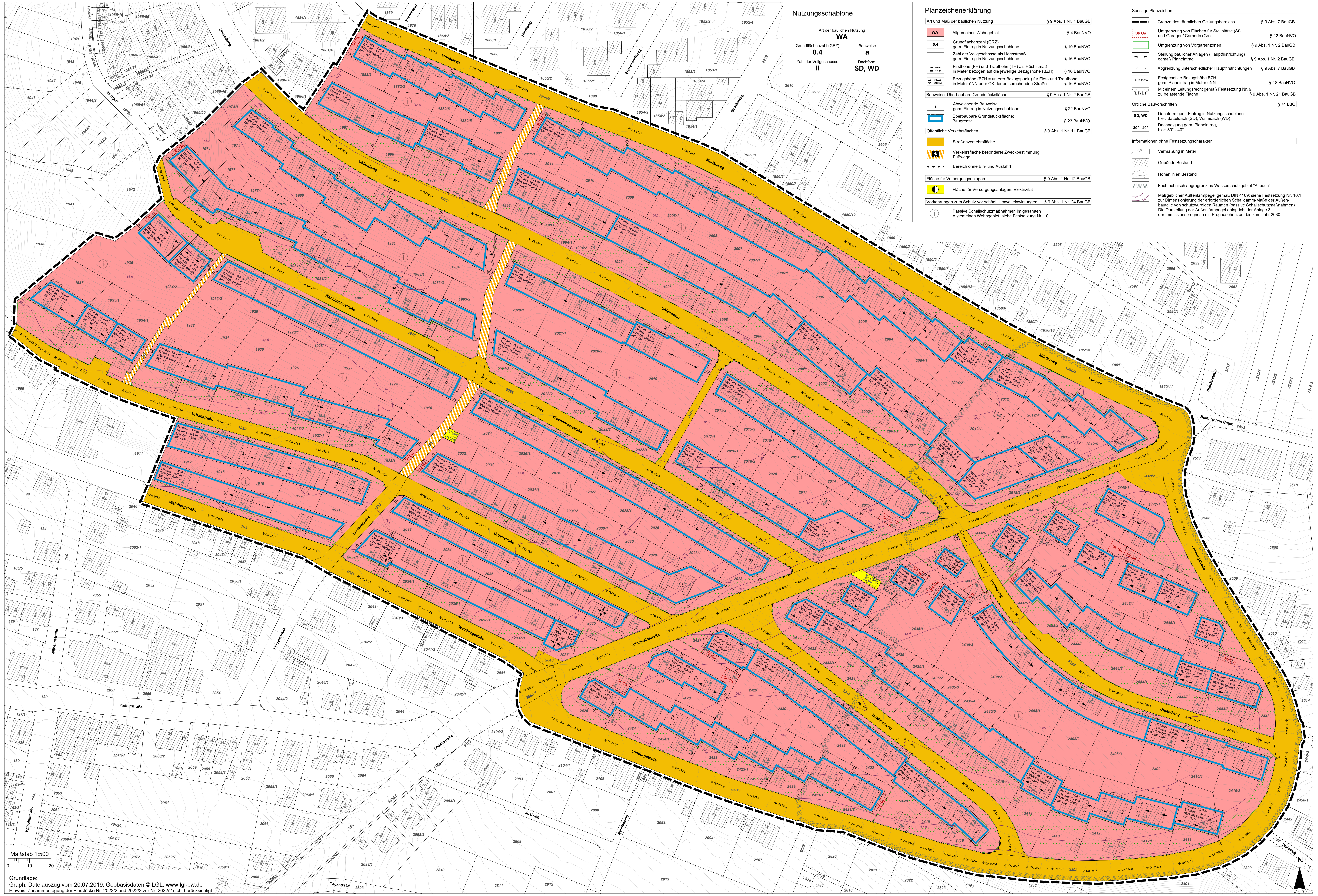


Grundlage:
Graph. Dateiauszug vom 20.07.2019, Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Hinweis: Zusammenlegung der Flurstücke Nr. 2022/2 und 2022/3 zur Nr. 2022/2 nicht berücksichtigt.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung **WA**	
Grundflächenzahl (GRZ) **0.4**	Bauweise **a**
Zahl der Vollgeschosse **II**	Dachform **SD, WD**

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl (GRZ) gem. Eintrag in Nutzungsschablone	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. Eintrag in Nutzungsschablone	§ 16 BauNVO
FH 10.0 m TH 5.5 m	Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in Meter bezogen auf die jeweilige Bezugshöhe (BZH)	§ 16 BauNVO
BZH 309.00 BZH OK Urb.	Bezugshöhe (BZH = unterer Bezugspunkt) für First- und Traufhöhe in Meter üNN oder OK der entsprechenden Straße	§ 16 BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Abweichende Bauweise gem. Eintrag in Nutzungsschablone	§ 22 BauNVO
▭	Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenze	§ 23 BauNVO

Öffentliche Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
🟧	Straßenverkehrsfläche	
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußwege	
▪ ▪ ▪	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

Fläche für Versorgungsanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
🟨	Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität	

Vorkehrungen zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
i	Passive Schallschutzmaßnahmen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet, siehe Festsetzung Nr. 10	

Sonstige Planzeichen		
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
St/ Ga	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen/ Carports (Ga)	§ 12 BauNVO
🟩	Umgrenzung von Vorgartenzonen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
◀—▶	Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung) gemäß Planeintrag	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—×—×	Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen	§ 9 Abs. 7 BauGB
⌖ OK 289.5	Festgesetzte Bezugshöhe BZH gem. Planeintrag in Meter üNN	§ 18 BauNVO
L 1 / L 2	Mit einem Leitungsrecht gemäß Festsetzung Nr. 9 zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Örtliche Bauvorschriften		§ 74 LBO
SD, WD	Dachform gem. Eintrag in Nutzungsschablone, hier: Satteldach (SD), Walmdach (WD)	
30° - 40°	Dachneigung gem. Planeintrag, hier: 30° - 40°	

Informationen ohne Festsetzungscharakter	
8,00	Vermaßung in Meter
▨	Gebäude Bestand
≈	Höhenlinien Bestand
∿∿∿	Fachtechnisch abgregrenztes Wasserschutzgebiet "Altbach"
64,0 / 65,0	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109: siehe Festsetzung Nr. 10.1 zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen (passive Schallschutzmaßnahmen) Die Darstellung der Außenlärmpegel entspricht der Anlage 3.1 der Immissionsprognose mit Prognosehorizont bis zum Jahr 2030.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)
WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (0.4) als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (II) als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO
Die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) sind jeweils als Höchstmaß in Metern gemäß Planeintrag festgesetzt. Als Trauf- und Firsthöhe gilt der Abstand zwischen dem oberen und dem unteren Bezugspunkt.

Oberer Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie des Hauptdachs.
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist als Bezugshöhe BZH entweder als festes Maß in Metern über Normalnull (BZH OK) festgesetzt oder als Bezugshöhe BZH bezogen auf die gemäß Planeintrag definierte maßgebende Straße (BZH). Die Höhenlage des unteren Bezugspunkts BZH ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten festgesetzten Bezugshöhen (BZH, s. Festsetzung Nr. 12) zu ermitteln, gemessen in der Mitte der zur Straße zugewandten Gebäudefassade und lotrecht zu der maßgebenden Straßenverkehrsfläche (siehe Darstellung ganz rechts).

Sofern bei bestehenden Gebäuden höhere Firsthöhen als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Aus- und Neubauten ausnahmsweise beibehalten bzw. zugelassen werden, wenn das Gebäude in seinen Abmessungen (Breite und Länge) und in seiner Lage im Wesentlichen unverändert bleibt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (a = abweichende Bauweise) festgesetzt.

Abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge aller Hausformen darf maximal 23 m betragen.

4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Entgegen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 5 Abs. 7 LBO) darf bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen die seitliche Abstandsfläche von der Außenwand (Giebelseite) auf ein Maß von bis zu 3,0 m reduziert werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten ober- und unterirdisch. Ein Vortreten von Gebäuden und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Terrassen dürfen talseitig die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 4 m überschreiten. Ausnahmsweise kann die Baugrenze durch Terrassen seitlich überschritten werden, wenn eine Abstandsfläche von mindestens 2,00 m zwischen Vorderkante Terrasse und seitlicher Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Balkone, An- und Vorbauten (Erker, Wintergarten) dürfen talseitig (nach Süden) die Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m überschreiten, sofern ein Mindestabstand von 2,50 m zur angrenzenden Grundstücksgrenze eingehalten wird. Eine Überschreitung durch Balkone, An- und Vorbauten ist bis zu einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Gebäudelänge in der Summe zulässig und nur wenn die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich 13 m und weniger beträgt. Sofern bei bestehenden Gebäuden Balkone oder Vor-/ Anbauten die überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten, kann die Überschreitung bei Um- oder Aus- und Neubauten ausnahmsweise beibehalten bzw. in der gleichen Abmessungen und in gleicher Lage zugelassen werden.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen kann zugelassen werden, wenn die Tiefgarage vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen oder wenn die Höhendifferenz zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und den herausragenden Außenwänden der Tiefgaragen mit Böschungen und Anpflanzungen ausgeglichen wird (s. Festsetzung Nr. 11).

6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist gemäß Planeintrag festgesetzt. Eine Abweichung der Ausrichtung um bis zu +/- 10° ist zulässig.

7. Stellplätze, Garagen/ Carports und Nebenanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO und §§ 14 BauNVO)

7.1 Stellplätze, Garagen und Carports
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können diese Anlagen im gemäß Planeintrag festgesetzten Vorgartenbereich sowie in den dafür festgesetzten Flächen (St oder St/Ga) zugelassen werden. Werden Garagen/ Carports innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet, sind Stellplätze in den direkt vorgelagerten Flächen bzw. auf den Zufahrten zulässig.

Werden frei stehende Garagen/ Carports mit ihren Zufahrten direkt an einer Straßenverkehrsfläche errichtet, dürfen sie in der Summe maximal 50% der Länge der Grundstücksgrenze zu dieser Straßenverkehrsfläche (inkl. Kurvenbereich) einnehmen. Stellplätze inklusive deren Zufahren dürfen maximal 75% der Länge der Grundstücksgrenze zu dieser Straßenverkehrsfläche (inkl. Kurvenbereich) einnehmen. Der übrige Vorgartenbereich ist zu begrünen (s. Festsetzung Nr. 11).

Die Höhe von Garagen (OK Attika) darf maximal 3,00 m gemessen ab OK Rohfußboden Garage betragen.

7.2 Nebenanlagen: Gartenhäuser, Gewächshäuser, (Geräte-) Schuppen, Kleintierhaltung
Gartenhäuser, Gewächshäuser, (Geräte-) Schuppen, Anlagen für Kleintierhaltung und vergleichbare Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zugelassen werden, wenn sie außerhalb der Vorgartenbereiche gemäß Planeintrag errichtet werden und wenn es sich um bauliche Anlagen bis maximal 30 m³ Volumen in der Summe handelt. Innerhalb der Vorgartenbereiche können sie nur zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen angrenzenden Verkehrsfläche einhalten.

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

8.1 Wasserdurchlässige Oberflächen
Private, nicht überdachte Stellplätze sowie private Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.

8.2 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° (Garagen/ Carports als separate Baukörper) sind, sofern die Dachfläche nicht als Dachterrasse genutzt wird, mit einer Extensivbegrünung auszuführen. Die Flächen sind mit einer mind. 10 cm starken Substratschicht zu überdecken. Dachbegrünung kann auf das benötigte und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisende Retentionsvolumen (siehe Hinweis Nr. 2) angerechnet werden.

9 . Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen L 1 und L 2 sind mit je einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Altbach belastet.

10. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Schallschutzmaßnahmen

10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrsgeräuschen an Gebäuden zu ergreifen:
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.
Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer Außenlärmpegel vorliegt als in der Planzeichnung dargestellten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung und dem höchsten Pegel an der jeweiligen Fassade (Maximalbetrachtung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 03.06.2020 (Gutachten 13198-01) mit Prognosehorizont bis 2030. Die dargestellten Außenlärmpegel entsprechen der Anlage 3.1 des Gutachtens.

10.2 Belüftung von Schlafräumen
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

11. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flächenhaftes Pflanzgebot für nicht überbaute/ unterbaute Flächen und Tiefgaragendecken
Die nicht über- oder unterbauten Grundstücksbereiche außerhalb von Wegen, Terrassen etc. sind flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen werden.

Die nicht für Erschließungszwecke und Dachterrassen in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,5 m starken Erdüberdeckung aus vegetationsgeeignetem Substrat auszuführen und gärtnerisch anzulegen.

Die über das natürliche Gelände herausragenden Außenwände der Tiefgaragen sind mit Böschungen und Anpflanzungen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:1 bis zur Oberkante der Tiefgaragendecke (inkl. Erdüberdeckung) zu verdecken.

12. Bezugshöhe BZH, Oberkante OK der Straßen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist gemäß Planeintrag als Bezugshöhe BZH (entspricht in etwa der jeweiligen Oberkante Straße OK) in Metern über Normalnull festgesetzt. Zur Ermittlung des jeweiligen unteren Bezugspunkts siehe Festsetzung Nr. 2.3.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die Dachform ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Dachform: SD (Satteldach), WD (Walmdach)
Die Dachneigung ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
Der First ist mittig anzuordnen. Gegeneinander versetzte Dachflächen sind nicht zulässig.
Die Dächer und Dachaufbauten von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung).

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie Anbauten bis zu einer Breite von 3,00 m können abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Aus- und Anbauten ausnahmsweise beibehalten bzw. zugelassen werden.

1.2 Dacheindeckung
Dächer sind nur mit Dachdeckungselementen in den Farbtönen naturrot über rotbraun bis braun und grau/anthrazit sowie mit Dachbegrünung zulässig. Leuchtende und grelle Farben, reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Ausnahme: Solaranlagen (s. örtliche Bauvorschrift Nr. 1.3).

1.3 Solaranlagen
Solaranlagen sind auf den Hauptdachflächen nur zulässig, wenn sie entweder in die Dachfläche integriert oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel zur Dachfläche) angebracht werden. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dachhaut darf maximal 0,30 m betragen. Solaranlagen sind auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern (Garagen, Carports) nur in Kombination mit Dachbegrünung zulässig. Sie dürfen in ihrer Höhe (Oberkante Solaranlage) die Oberkante Attika bzw. den höchsten Abschluss der Außenwand um ein Maß von maximal 0,50 m überschreiten.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Je Dachfläche ist nur ein einheitlicher Typ (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig.
Als Dachaufbauten sind nur Schleppgauben, Dachgiebel und Giebelgauben zulässig. Die Errichtung von Flachdachgauben ist auf Dächern mit einer Neigung ab 30° zulässig.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen die gleiche Größe und Form aufweisen. Die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Summe maximal zwei Drittel der jeweiligen Gebäudeseite (nicht Trauflänge) einnehmen. Der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindepunkt der Gaube in die Dachhaut muss mindestens 0,6 m betragen. Zwischen Dachgaube und Kante der nächsten Außenwand ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Leuchtende und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien (Ausnahme: Glas) sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Unterkante Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Selbstleuchtende Anlagen sind nicht zulässig.

Hinweise

1. Artenschutz

Fassaden-/ Dachumbauten
Um bei Umbauten von Fassade oder Dach artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind vor den geplanten Baumaßnahmen Gebäudekontrollen durchzuführen, um Hinweise auf Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen zu bekommen. Generell gilt: Bei Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten oder Fledermäusen ist der Abbruch / Fassadenumbau in den Wintermonaten außerhalb der Brutsaison der Vögel und außerhalb der aktiven Zeit von Fledermäusen durchzuführen (1. November bis 28./29. Februar). Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. CEF-Maßnahmen können auch bei Gehölzen erforderlich werden, wenn die faunistische Sonderuntersuchungen ergeben hat, dass sie Lebensstätten von Fledermäusen bzw. Vogelarten sind.

Rodungszeitraum
Zur Vermeidung von Direktverlusten von Fledermäusen oder europäischen Vogelarten einschließlich deren Entwicklungsformen) ist die Gehölzrodung auf den Zeitraum vom 1. November bis 28./ 29. Februar außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse/ Brutsaison der Vögel zu begrenzen.

Baugenehmigung
Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu behandeln.
Älteren Obst-/ Laub-/ und Nadelbäume besitzen Quartierpotenzial für Fledermäuse (Tagesverstecke und Wochenstuben) sowie für freibrütende und höhlenbrütende Vogelarten. Um artenschutzrechtlich Verbotstatbestände zu vermeiden, werden in betroffenen Bereichen im Vorfeld der Bebauung faunistische Sonderuntersuchungen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel erforderlich.

Bereiche mit hoher Aktivität von Haussperlingen
Um bei Umbauten von Fassade oder Dach artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind mind. 1 Jahr vor der geplanten Baumaßnahme faunistische Sonderuntersuchungen für diese Art durchzuführen.

2. Niederschlagswasserbeseitigung
Es ist ein Retentionsvolumen vom 30 l je m² neu befestigter Grundstücksfläche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, z.B. in Form einer Retentions-Zisterne. Dachbegrünung kann auf das benötigte Retentionsvolumen angerechnet werden. Es ist ein Drosselwasserablauf von 10 l/s*ha zu gewährleisten.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

3. Fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet "Altbach", Grundwasserschutz
Der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Altbach" und wird zukünftig in Zone III dieses Schutzgebiets liegen. Sobald das Wasserschutzgebiet festgesetzt wird, sind die entsprechenden Bestimmungen und Beschränkungen der Rechtsverordnung zu beachten. Entsprechende mögliche Einschränkungen (z.B. bei der Geothermie) oder erhöhte Anforderungen an die Bauausführung (z.B. Abwasserleitungen) sind schon vorher zu beachten. Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass bauliche Anlagen so zu planen beziehungsweise zu erstellen sind, dass keine wasserrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen.
Falls Erdaufschlüsse geplant werden, ist eine Bohranzeige nach § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) erforderlich.
Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser, sind die Bauarbeiten, die zum Grundwasseraufschluss geführt haben, sofort einzustellen und das Landratsamt Esslingen Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch die Durchführung eines Wasserrechtsgesuches erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen, Untere Wasserrechtsbehörde einzureichen.
Im Plangebiet angetroffene Quellen oder Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Die hierfür notwendigen Trassen sind planungsrechtlich zu sichern. Für die Fassung und Ableitung der Wasseraustritte ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

4. Verkehrslärm
Das Plangebiet ist mit Immissionen aus Luft-, Straßen- und Schienenverkehr zu rechnen. Zur Beurteilung der Immissionen wurde ein Gutachten erstellt. Siehe Festsetzung Nr. 10. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

5. Altlasten
Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Gesundheitsamt zur gesundheitlichen Bewertung sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren bzw. beizuziehen.

6. Geotechnik
Der Geltungsbereich befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trossingen-Formation (Knollenmergel), der Psilonotenton-Formation sowie der Angulatensandstein-Formation. Diese werden im unteren Teil des Plangebietes von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die Gesteine der Trossingen-Formation (Knollenmergel) sind generell rutschempfindlich. Dies sollte bei den Planungen, wie beispielsweise beim Ausheben von breiten oder tiefen Baugruben, berücksichtigt werden. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich die nächstgelegenen Hangrutschungen in vergleichbarer Hanglage östlich bzw. südöstlich an das Plangebiet angrenzend.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Rechtsgrundlagen

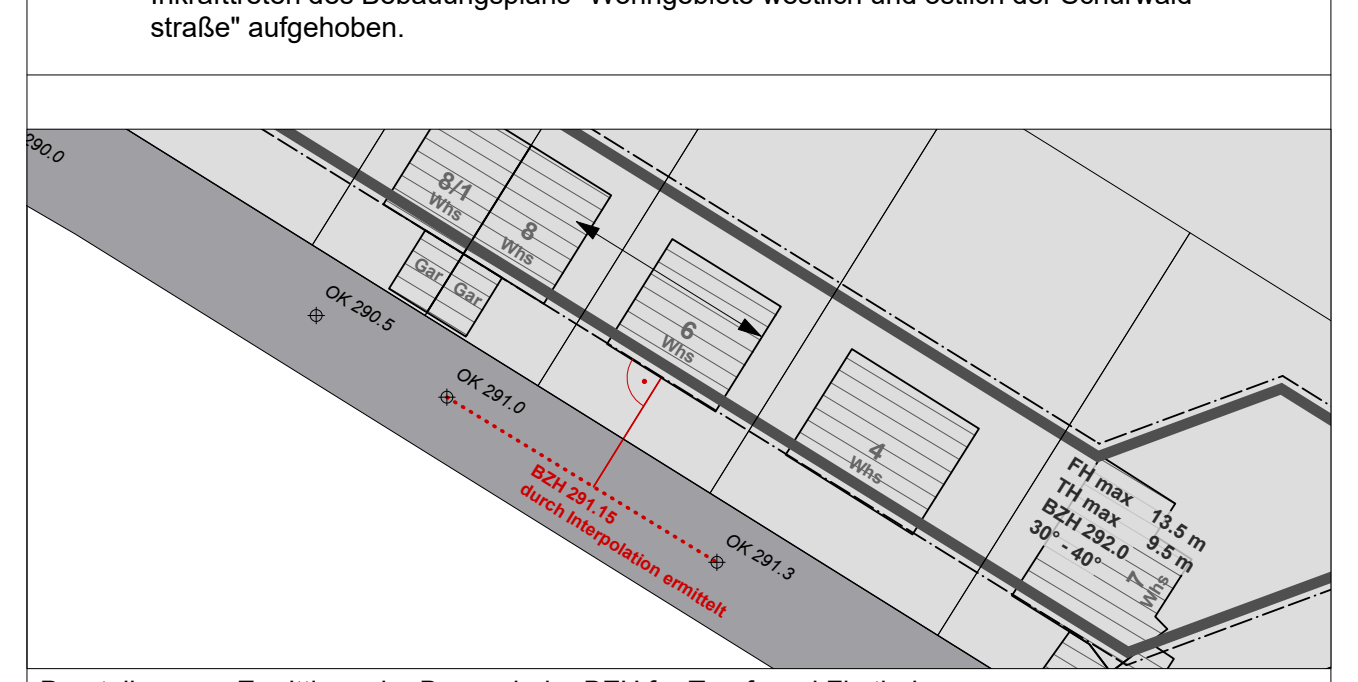
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

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

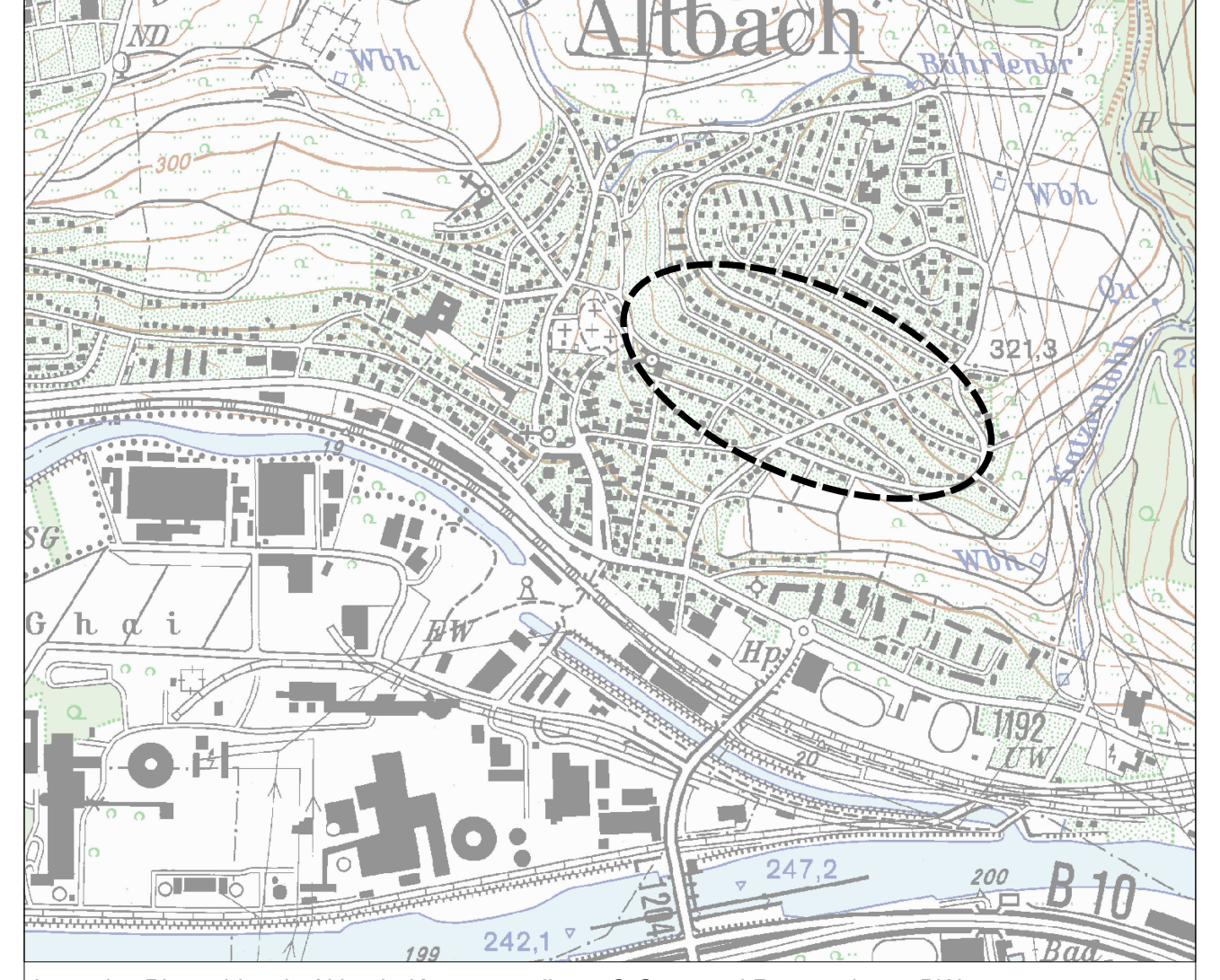
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße" aufgehoben.



Darstellung zur Ermittlung der Bezugshöhe BZH für Trauf- und Firsthöhen



Lage des Plangebiets in Altbach, Kartengrundlage: © Geoportal Raumordnung BW,
Copyright Geobasisdaten: © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVBG HE, Geobasis-DE/BKG.

Gemeinde Altbach
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohngebiete westlich und östlich der Schurwaldstraße“

29.06.2020

schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Planmaßstab: 1:500
im Original

Verfahrensvermerke, Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am	08.03.2018
Bekanntmachung	- § 2 (1) BauGB	am	16.03.2018
Auslegungsbeschluss	- § 3 (1) BauGB	am	06.11.2018
Bekanntmachung	- § 3 (1) BauGB	am	16.11.2018
Frühzeitige Beteiligung der	- § 3 (1) BauGB	vom	26.11.2018
Öffentlichkeit (Auslegung)		bis	11.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der	- § 4 (1) BauGB	vom	20.11.2018
Behörden und TöB mit Schreiben vom 20.11.2018		bis	11.01.2019
Auslegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	am	12.11.2019
Bekanntmachung	- § 3 (2) BauGB	am	22.11.2019
Beteiligung der	- § 3 (2) BauGB	vom	02.12.2019
Öffentlichkeit (Auslegung)		bis	31.01.2020
Beteiligung der	- § 4 (2) BauGB	vom	13.11.2019
Behörden und TöB mit Schreiben vom 13.11.2019		bis	20.12.2019
Auslegungsbeschluss	- § 4a (3) BauGB	am	07.07.2020
Bekanntmachung	- § 4a (3) BauGB	am	17.07.2020
Erneute Beteiligung der	- § 4a (3) BauGB	vom	27.07.2020
Öffentlichkeit (Erneute Auslegung)		bis	04.09.2020
Erneute Beteiligung der	- § 4a (3) BauGB	vom	27.07.2020
Behörden und TöB mit Schreiben/ E-Mail vom 27.07.2020		bis	04.09.2020
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am	22.09.2020
In Kraft getreten mit			
Bekanntmachung im Amtsblatt	- § 10 (3) BauGB	am	....

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans, der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Gemeinde Altbach, ...
Martin Funk, Bürgermeister