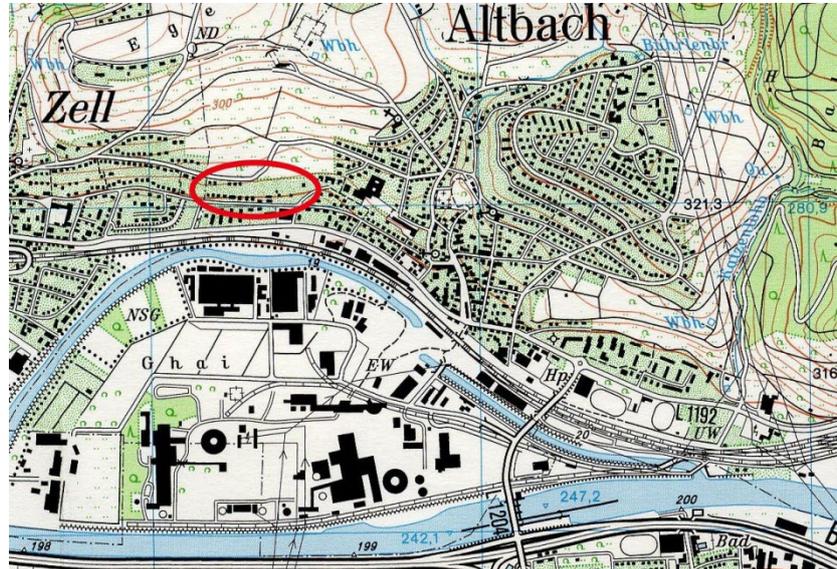




Landkreis Esslingen  
Gemeinde Altbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Lenaustraße Ost / Edelhalde“



Die Satzung des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften „Lenaustraße Ost / Edelhalde“ hat folgende Bestandteile:

- Teil A      **Planzeichnung M 1 : 500**
- Teil B      **Textteil Planungsrecht**
- Teil C      **Örtliche Bauvorschriften**
- Teil D      **Hinweise**

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- Teil E      **Begründung zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
mit darin bezeichneten Anlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften sind:

- BauGB**      - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).
- BauNVO**    - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33)
- LBO**        - Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)
- PlanZVO**    - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33).



**Nutzungsschablone**

A	B	C	D
WA	WA	WA	WA
0,4	0,35	0,35	0,4
a	O	a	O
Gebäuelänge max. 18 m			

**Zeichenerklärung**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet (Flächenmarkierung)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. v. m. § 3 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. v. m. § 23 BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
	Nutzungsschablone (A-D)	
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. v. m. § 3 BauNVO
	Grundflächenzahl (GRZ), Bsp. GRZ = 0,4	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. v. m. §§ 16, 17 u. 19 BauNVO
	Bauweise: o = Offene Bauweise a = abweichende Bauweise (Begrenzung der Gebäuelänge)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. v. m. § 22 BauNVO
	Einschränkung der Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	
	Zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Flachdach/flach geneigtes Dach (FD/fgD) mit dazu festgesetzter Dachneigung	§ 9 (4) BauGB i. v. m. § 74 (1) 1 LBO
	Höhenbeschränkung: maximale Trauf- und Firsthöhe (TH/FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) Definierte Bezugshöhe (BZH): Bezug Straßenmittellachse oder Höhe über NN	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. v. m. §§ 16 u. 19 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen zur Ermittlung der Höhenbeschränkung	§ 16 (5) BauGB
	Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen	
	Fläche für Garagen und (überdachte) Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Öffentlicher Gehweg	
	Öffentliche Verkehrsgrünflächen Öffentliche Parkierungsfläche Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Abgrenzung und Festlegung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Pflanzangebot Pflg 1 Einzelbäume im öffentlichen Raum	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Pflanzangebot Pflg 2 Anpflanzung gebietsheimische Einzelbäume	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Pflanzangebot Pflg 3: Ansaat Wiese	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Pflanzangebot Pflg 4-6: Pflanzangebote auf Baugrundstücken	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

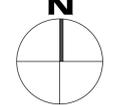
Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

	Kataster Bestand
	Gebäude / Grundstücksgrößen / Flurstücksnummer / Hausnummer
	Höhenschnitten

**Ausfertigervermerke:**  
 Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 - 10 BauGB aufgestellt.  
 Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften - Zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.  
 Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans sowie örtlicher Bauvorschriften werden in seinem räumlichen Geltungsbereich sämtlich bislang geltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

Altbach, den ..... Plochingen, den .....  
 Gemeinde Altbach ..... Verbandsbauamt Plochingen

Martin Funk Bürgermeister Wolfgang Kissling Leiter Verbandsbauamt



**KREIS ESSLINGEN  
 GEMEINDE ALTBACH**  
**BEBAUUNGSPLAN  
 Lenaustraße Ost / Edelhalde**

**ZEICHNERISCHER TEIL - Teil A 1:500**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ENTWURF**



**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan / Örtl. Bauvorschriften § 2 Abs. 1 BauGB	am 26.05.2020
2. Bekanntmachung der Aufstellung Bebauungsplan / Örtl. Bauv. § 2 Abs. 1 BauGB	am 12.06.2020
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom 22.06.2020 bis 31.07.2020
4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	Schreiben vom 22.06.2020 bis 31.07.2020
5. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 09.05.2022 bis 15.06.2022
6. Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom 05.05.2022 bis 15.06.2022
7. Begrenzte Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 10.10. bis 10.11.2022
8. Begrenzte Beteiligung der Behörden und sonstl. ToB § 4a Abs. 3 BauGB	vom 04.10. bis 10.11.2022
9. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am .....
10. In-Kraft-Treten § 10 Abs. 3 BauGB	am .....

**Datum:** 20.09.2022  
 Verbandsbauamt Plochingen

Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL), Stand 01/2020



Landkreis Esslingen  
Gemeinde Altbach

**B. Bebauungsplan**  
„Lenaustraße Ost / Edelhalde“

Planungsrecht Textteil

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

ENTWURF

Stand: 20.09.2022

Anmerkung: Geänderte Planinhalte sind **farbig** markiert

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. In Ergänzung zum Lageplan M 1 : 500 wird folgendes festgesetzt:

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO</p> | <p>WA – Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebäude</li><li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe</li><li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li></ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li><li>- Anlagen für Verwaltungen.</li></ul> <p>Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.</p> |
|---|---|

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16 – 21a BauNVO

### 2.1. Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze.

Siehe Planeintrag.

In den Baufeldern mit der Nutzungsschablone „D“ darf die festgesetzte GRZ durch nicht vollständig umbaute Gebäudeteile um 10 von Hundert überschritten werden.

In Baufeldern mit der Nutzungsschablone „D“ darf die festgesetzte GRZ mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO definierten baulichen Anlagen um bis zu 75 von Hundert überschritten werden.

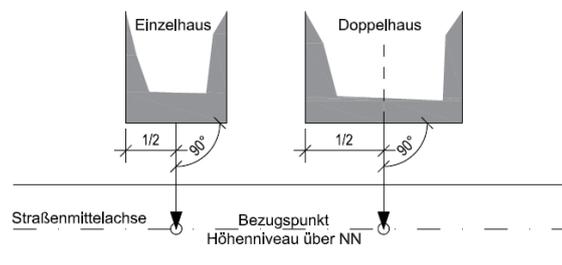
### 2.2. Höhe baulicher Anlagen

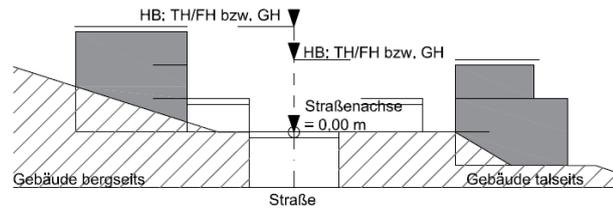
§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3  
Nr. 2 und Abs. 4 BauNVO

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit Höhenbeschränkung (HB 1-4) als Höchstmaß festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden entweder:

- von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH in Meter über NN) gemessen oder
- vom Höhenniveau an der in der Planzeichnung bezeichneten und dem Gebäude zugewandten Straßenachse, gemessen im rechten Winkel zur straßenseitigen, gemittelten Wand des geplanten Hauptgebäudes. Siehe folgendes Schema:





Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern (Satteldach) sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern.

TH = maximale Traufhöhe, gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

FH = maximale Firsthöhe, gemessen von der Bezugshöhe bis Oberkante First (Firstziegel, Schnittpunkt der beiden Dachschenkel)

GH = maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, das ist die Oberkante der Attika. Die Höhenbeschränkung kann durch Anlagen und Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung um 1,00 m überschritten werden.

Folgende maximalen Höhen (in Meter) werden festgesetzt, siehe Planeintrag:

HB	TH max.	FH max.	GH max.
HB 1 BZH Edelhalde	6,00	10,50	7,00
HB 2 BZH Edelhalde	4,50	9,50	5,50
HB 3 BZH Lenaustraße / Badstraße	9,00	14,00	11,00
BZH ü. NN	6,50	11,50	7,50
HB 4 BZH Lenaustraße	11,00	16,00	14,50
BZH ü. NN	7,50	12,50	9,50

Eine davon abweichende, überhöhte Traufhöhe durch Quer- und Zwerchgiebel ist bei geneigten Dächern zulässig, soweit die jeweilige Länge der Traufe mit insgesamt maximal 50 vom Hundert unterbrochen wird und der Quergiebel nicht von der Außenwand hervortritt.

### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

O = Offene Bauweise

mit Einschränkung der Gebäudetypologie.

a = abweichende Bauweise

Die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 18,00 m betragen.

Zuordnung entsprechend Planeintrag.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 BauGB

§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, siehe Planeintrag.

Die Baugrenzen können durch eingeschossige Anbauten sowie Terrassen in einer Tiefe von maximal 3,00 m überschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 2,50 m zur benachbarten Grundstücksgrenze eingehalten wird.

### 5. Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die im Plan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstichtung) ist bei Umsetzung des Hauptbaukörpers mit geneigtem Dach (Satteldach) maßgebend.

### 6. Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB

§ 12 BauNVO

Neben den in Punkt 4 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen und Stellplätze in folgenden, nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden:

Innerhalb der mit „Ga“ / „üSt“ gekennzeichneten Flächen können Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze zugelassen werden.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür vorgesehenen Flächen im direkten Anschluss an die Straßenbegrenzung zulassen werden. In Berei-

chen mit der Nutzungsschablone „A“, „B“ und „C“ darf mit der Summe der versiegelten Fläche weniger als die Hälfte der Flächenabwicklung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze versiegelt werden.

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können auch Tiefgaragen zugelassen werden. Tiefgaragendächer müssen mit einer mindestens 0,50 m hohen bepflanzbaren Erdüberdeckung versehen werden, soweit diese nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen wie Terrassen und Zugängen überdeckt sind. Die Tiefgaragen sind soweit in das Bestandsgelände zu integrieren, dass die Garagenwand an keiner Stelle mehr als 1,00 m über das natürliche Gelände hinausragt. Ausnahmen können für Stützmauern der Tiefgaragenzufahrt zugelassen werden.

## 7. Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend dem jeweiligem Planeintrag werden folgende öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt:

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche, gemischt genutzte Verkehrsfläche – Verkehrsberuhigt -
- Öffentliche Gehwegfläche
- Öffentliche Parkierungsfläche
- Öffentliche Verkehrsgrünfläche

siehe jeweiligen Planeintrag.

Die konkrete Zonierung der Verkehrsflächen wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB

Geeigneter, ausgehobener Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, gesichert, fachgerecht in Mieten zwischengelagert und anschließend wieder zu verwenden.

Zur Beleuchtung nach unten strahlende Lampenkörper mit insektenschonenden Leuchtmitteln (warmweiße LED-Lampen) und Leuchten (z. B. mit Richtcharakteristik und vollständig eingekofferten Leuchtkörper) zu verwenden. Die Betriebsdauer ist auf ein Minimum zu begrenzen.

Auf Grundlage und mit Verweis auf den Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtliche Prüfung

(Ingenieurbüro Blaser, Esslingen) werden folgende Maßnahmen festgelegt:

### 8.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen

Zum Schutz und zur Vermeidung einer Tötung von Individuen von Fledermäusen und unterschiedlicher Vogelarten darf der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen nur in den inaktiven Phasen (bei Fledermäusen) sowie außerhalb der Brutperiode (bei Vogelarten) nach dem 31. Oktober und vor dem 01. März erfolgen.

Eingriffe in die von Reptilien besiedelten Bereiche (Flurstücke 804, 804/1, 804/2 und 807) dürfen darüber hinaus nur stattfinden, nachdem die Umsiedlung innerhalb der geeigneten Zeiträume durchgeführt wurde. Vor Baubeginn sind die im Baufeld befindlichen Zauneidechsen von den Flurstücken 804, 804/1, 804/2 und 807 in geeignete Ersatzhabitate umzusetzen und die genannten Flächen durch einen reptiliensicheren Zaun abzusichern, um eine Wiedereinwanderung von Zauneidechsen zu unterbinden. Die Umsiedlung von Individuen der Zauneidechse aus dem Baufeld ist vor Beginn in einer Aktivitätsperiode nach Beendigung der Winterruhe und vor der Eiablage (Mitte März bis Mitte April) durchzuführen. Die Vorbereitung der Flächen hat im Zeitraum zwischen Dezember und Februar vor der Baufeldräumung stattzufinden. Die Umsetzung erfolgt in zwei Abschnitten von März bis Juli und von August bis September, wenn Jungtiere zu erwarten sind.

Um die Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten wird eine ökologische Bauüberwachung durch einen Sachverständigen festgelegt.

Zur Überwachung der festgelegten Artenschutzmaßnahmen wird von der Gemeinde ein Monitoring durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### 8.2 Ausgleichsmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen

#### A1<sub>CEF</sub> Maßnahme Fledermäuse

Folgende POP- CEF- bzw. FCS- Maßnahmen werden festgelegt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet:

#### Anbringen von acht Fledermauskästen

Vorhabenbedingt gehen vier Höhlenbäume verloren, die für Fledermäuse mögliche Tagesverstecke, Männchen- und Zwischenquartiere darstellen. Als

Ersatz ist das Anbringen von acht Fledermaushöhlenkästen vorgesehen.

Für die Maßnahme wird das Flurstück 816 (Schillerschule) außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Die Maßnahme ist außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum von November bis Februar durchzuführen. Um den Zielarten eine Raumerkundungszeit zu ermöglichen und den Funktionserhalt eventuell entfallender Quartiere zu gewährleisten, ist eine Umsetzung der Maßnahme im Winter vor der Durchführung der Rodungsarbeiten nötig.

### **A2<sub>FCS</sub> Maßnahme Eidechsen**

#### **Strukturaufwertung als Ersatzhabitat für Zauneidechsen**

Die Ersatzhabitats (mindestens 4.570 m<sup>2</sup>) erhalten folgende punktuelle Strukturaufwertungen:

- In Form von Pflanzung standortheimischer Sträucher (pro 200 m<sup>2</sup> je 1-2 standortheimische Sträucher)
- Durch Anlage von 20 Reisigbündeln oder Holzstapel auf Eichenbrettern
- Erhalt von Altgrasstreifen als Verbundstrukturen zwischen den Holzstrukturen auf 10-30 % der Fläche.

Für die Maßnahmen wird das Flurstück 1152 außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Die Maßnahmenflächen sind vor Beginn der Umsetzung von Zauneidechsen (siehe oben) fertigzustellen.

### **A3<sub>CEF</sub> Maßnahme Star und Haussperling**

Anbringen von 18 Nisthilfen für Star und Haussperling

Als Ersatz für je drei beeinträchtigte Revierzentren von Star und Haussperling werden jeweils neun art-spezifische Nisthilfen für diese beiden Arten an geeigneten Strukturen wie Bäumen (Star, Haussperling) und Gebäuden (Haussperling) im räumlich-funktionalen Zusammenhang angebracht. Die Maßnahme erfolgt außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen November und Februar vor Beginn der Erschließungsarbeiten.

Für den Haussperling können statt der neun Höhlenkästen alternativ auch drei Sperlingskolonien angebracht werden.

Für die Maßnahmen wird das Flurstück 1152 und Flurstück 816 außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

### **A<sub>POP</sub> Maßnahme Blau- und Kohlmeise**

#### **Anbringen von 12 Nisthilfen für Blaumeise und Kohlmeise sowie von drei Nisthilfen für den Hausrotschwanz**

Im Geltungsbereich befinden sich vier Höhlenbäume, die nach Realisierung der geplanten Wohnbebauung als Brutplätze für höhlen- und nischenbewohnende Vogelarten nicht mehr zur Verfügung stehen.

Auf den Flurstücken Nr. 943 sowie 973 im Gewinn Jägerhalde werden je 6 Nistkästen für die häufig vorkommenden höhlenbrütenden Vogelarten Blaumeise und Kohlmeise an bestehenden Bäumen angebracht. Auf dem Flurstück 816 (Schillerschule) werden 3 Nisthöhlen für den Hausrotschwanz angebracht.

### **8.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Innerhalb des Geltungsbereiches kann das angefallene Kompensationsdefizit nicht vollständig ausgeglichen werden. Den Eingriffen werden daher folgende Ökokontomaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Altbach außerhalb des Geltungsbereiches zugewiesen und abgebucht:

**A5:** Ökokontomaßnahme aus dem Maßnahmenbereich Zuflüsse Neckar: „Altbach (Ost), AO2/AO3

**A6:** Ökokontomaßnahme aus dem Maßnahmenbereich Streuobst „Erstpflanze Streuobst“

**A7:** Ökokontomaßnahme aus dem Maßnahmenbereich Trockenstandorte: „Entwicklung von Trockenstandorten / Streuobst“

**A8:** Ökokontomaßnahme aus dem Maßnahmenbereich Siedlung: „Dachbegrünung Kinderhaus Vogelwiesen“

**A14:** Ökokontomaßnahme aus dem Maßnahmenbereich Strukturvielfalt & Biotopvernetzung: „Ackerumwandlung Baurenäcker“.

**A15:** Ökokontomaßnahme aus dem Maßnahmenbereich Streuobst: „Streuobst-Neupflanzung und Qualitätssteigerung Hofäcker“.

Der Bilanzwert aller externer Ausgleichsmaßnahmen beläuft sich auf 132.573 Wertpunkte. Die

Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkret beschrieben.

## 9. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### Passive Schallschutzmaßnahmen:

Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegeln (Lärmpegelbereiche) der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Folgende zwei Lärmpegelbereiche werden gem. der Eintragung in der Planzeichnung in Verbindung mit der DIN 4109-1 festgelegt:

#### Lärmpegelbereich IV:

- maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A)
- Aufenthaltsräume in Wohnungen (u.a.), erf.  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils in dB: 40
- Büroräume und ähnliches, erf.  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils in dB: 35

#### Lärmpegelbereich V

- maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A)
- Aufenthaltsräume in Wohnungen (u.a.), erf.  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils in dB: 45
- Büroräume und ähnliches, erf.  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils in dB: 40

Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln (Lärmpegelbereichen) kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsver-

fahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 26.08.2021 (Gutachten 13199-01), die der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist.

### **Belüftung von Schlafräumen:**

Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets 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 Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

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

## **10. Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### **10.1 Öffentliche Grünflächen (Pfg 1-3)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstiger Bepflanzungen:

Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und durch Pflanzgebote festgesetzt, wobei die Auswahl der Gehölze gemäß Pflanzenliste erfolgt (siehe Punkt 10.3). Die fachgerechte Bepflanzung, Pflege, Ersatz und Entwicklung aller öffentlichen Grünflächen ist durch die Gemeinde Altbach zu organisieren.

Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte

sind zulässig, sofern sich daraus keine wesentliche Änderung des beabsichtigten Gesamterscheinungsbildes ergibt. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.

Öffentliche Grünflächen, die nicht mit einem Pflanzgebot gekennzeichnet sind (Verkehrsgrün), werden gärtnerisch gestaltet (z.B. Ansaat artenreichen Landschaftsrasenmischung, Anpflanzung Bodendecker) und fachgerecht gepflegt.

### **Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Anpflanzung Einzelbäume im öffentlichen Raum**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen auf öffentlicher Grünfläche sind zur Raumbildung gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 18-20 cm) gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Artenauswahl wird ein Anteil von mindestens 25 % an gebietsheimischen Laubbäumen festgesetzt. Ergänzt wurde die Gehölzauswahl durch Baumarten, die aufgrund ihrer Resistenzen und Wachstumsformen für die Verwendung im städtischen Straßenraum besonders gut geeignet sind.

### **Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Anpflanzung von gebietsheimischen Einzelbäumen**

An den in der Planzeichnung mit Pfg2 gekennzeichneten Standorten für Einzelbäume sind gemäß Pflanzliste B oder C zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

### **Pflanzgebot 3 (Pfg 3) Ansaat Wiese**

Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung „Fettwiese“ aus mindestens 30 % Wildblumen auf der gekennzeichneten Fläche. Fachgerechte Pflege durch zwei- bis dreimalige Mahd im Jahre mit Abfuhr des Mähguts.

## **10.2 Pflanzgebote auf Bau- grundstücken (Pfg 4-6)**

Die Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke sind zu pflegen und in Stand zu halten. Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre), ist eine fachgerechte Erhaltungs- und Gehölzpflege (Rückschnitt der Sträucher) sicherzustellen. Nachfolgende Pflanzgebote dienen der Ein- und Durchgrünung des geplanten Wohngebietes:

### **Pflanzgebot 4 (Pfg 4) Anpflanzen von Einzelbäumen zur Raumbildung**

Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste B oder C zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

An den gekennzeichneten Stellen sind zur Raumbildung des Baugebiets gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste Pflanzliste B und C anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan eingetragene Lage der Baumstandorte ist aufgrund des optischen Erscheinungsbildes bindend, wobei eine geringfügige Verschiebung z.B. aufgrund einer Zufahrt zulässig ist. Die übrigen Baumstandorte sind frei wählbar.

Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume und Pflanzbindungen werden auf die Summe der Anpflanzungen des Pfg 4 angerechnet.

### **Pflanzgebot 5 (Pfg 5): Durchgrünung mit heimischen Sträuchern**

Innerhalb der Baugrundstücke sind mindestens vier gebietsheimische Sträucher je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß der Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Darüber hinaus sind sämtliche nicht mit baulichen Anlagen/Gebäude überbaute oder mit Bäumen und Gehölzen bestandene Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Gärtnerische Anlagen, bei denen Schotter, Kies, und Glassplitter das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind (insb. Schottergärten), sind nicht zulässig.

sig. Formschnitthecken sind nicht zulässig.

### **Pflanzgebot 6 (Pfg 6): Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv (Gräser, bodendeckende Gehölzen und Wildkräutern) mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen. Ausnahmen vom Gebot der Dachbegrünung können erteilt werden bei Flächen, für haustechnischen Anlagen, Lichtkuppeln oder Terrassen, soweit Sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen.

### **10.3 Pflanzliste**

Pflanzlisten für die Umsetzung der Pflanzgebote gem. 10.1 und 10.2

#### **Pflanzliste A: Straßenbäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn (gebietsheimisch)
Carpinus betulus	Hain-Buche (gebietsheimisch)
Corylus colurna	Baumhasel
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Liquidambar ssp.	Amberbaum
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia tomentosa	'Brabant' Silber-Linde

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen

#### **Pflanzliste B: Gebietsheimische Bäume**

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Klein- und Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
<del>Betula pendula</del>	<del>Hänge-Birke</del>
Juglans regia	Walnuss

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen  
Heister, 1x v. oB., Höhe: 100 - 150 cm

### Pflanzliste C: Obstbäume

Apfel in Sorten	Goldparmäne)
	Reutlinger Streifling
	Pfullinger Luiken
	Betzinger Grünapfel
	Becks Apf
	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
	Roter Boskop
	Rote Sternrenette
Birnen in Sorten	Gellerts Butterbirne
	Wildling von Einsiede
	Bogenäckerin
	Gässlesbirne
	Gute Luise
Kirschen in Sorten	Große Prinzessin
	Hedelfinger
	Schneiders späte Knorpel
	Knauffs Schwarze
	Regina
Zwetschgen in Sorten	Ontariopflaume
	Hanita
	Althans Reneklode
Esskastanie	Castanea sativa
Wildobst:	Malus sylvestris, Wildapfel
	Pyrus communis, Wildbirne
	Sorbus domestica, Speierling
	Sorbus tominalis, Elsbeere

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen

### Pflanzliste D: Heimische Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Qualitäten:	Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

- 11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers** § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Die Nutzung dieser Anlagen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans dem Eigentümer vorbehalten.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 26.05.2020 / 18.01.2022 / 20.09.2022

#### Ausfertigung

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 – 10 aufgestellt.

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.

Altbach, .....

Plochingen, .....

Martin Funk  
Bürgermeister

Wolfgang Kissling  
Leitung Verbandsbauamt



## C. Örtliche Bauvorschriften „Lenaustraße Ost / Edelhalde“

### Textteil

gem. § 74 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

### ENTWURF

Stand: 20.09.2022

#### Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

#### Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist der gemeinsame zeichnerische Teil (Teil A, M 1 : 500) zusammen mit dem Bebauungsplan „Lenaustraße Ost / Edelhalde“ maßgeblich. In Ergänzung zum Lageplan wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

##### **1.1 Dachgestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Planeintrag.

Die Dachform und Dachneigung ist entsprechend dem jeweiligen Planeinschrieb auszuführen.

#### Hauptgebäude:

Satteldach (SD): Entsprechend Planeintrag sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-45° zulässig.

Flachdach bzw. flach geneigtes Dach (FD, fgD): Entsprechend Planeintrag sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

Die Dächer zusammenhängender Gebäudeeinheiten

ten (bei Doppelhäusern oder Hausgruppen) sind in Form und Dachneigung eng aufeinander abzustimmen.

## 1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Gauben sind als Schlepp- oder Flachdachgauben auf geneigten Dächern mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen nur in einer Reihe und nicht übereinander angeordnet werden.
- Dachgauben und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m (waagrecht gemessen) zum Ortgang und mindestens 0,50 m (senkrecht gemessen) zum First haben.
- Dachgauben müssen mindestens 0,50 m von der Außenwand der Hauptfassade zurücktreten.
- Die Gesamtlänge der Gauben darf 50 von Hundert der dazugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
- Zwischen einzelnen Dachgauben bzw. Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Die Höhe der Gauben (Höhe zwischen Rohfußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand und Dachhaut) darf maximal 2,50 m betragen.
- Je Dacheinheit darf nur eine einheitliche Gaubenform erstellt werden.

Bei der Dachform Flachdach und flach geneigtem Dach ist das zurück setzen der Gebäudewand des obersten Geschosses von der Gebäudewand der darunterliegenden Geschosse (als Staffelgeschoss) zulässig.

Quergiebel sind zulässig, wenn diese maximal 50 von Hundert der jeweiligen Trauflinie einnehmen, nicht vor die Außenwand des Hauptgebäudes hervortreten und in Material und Farbe der Hauptfassade gestaltet sind.

## 1.3 Dachdeckung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei geneigten Dächern sind Ziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in rötlichen, bräunlichen oder grauen Farbtönen zu verwenden.

Flachdächer oder fachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind mit einer Dachbegrünung auszubilden. (Verweis auf die Regelung in Pflanzgebot 3, Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen).

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten ist eine Metalleindeckung mit Beschichtung zulässig. Für Wintergärten ist eine Dachverglasung zulässig.

#### **1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (photovoltaische und solarthermische Anlagen) sind auf der gesamten Dachfläche mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Je Dachfläche sind nur Anlagen mit gleichem Erscheinungsbild (gleiche Bauart) zulässig.
- Module sind in Felder gleicher Neigung und Orientierung aufzuteilen.
- Eine Aufständigung ist in paralleler Anordnung vorzunehmen.
- Die Höhe der Anlagenoberkante wird auf max. 1,00 m über der Dachhaut begrenzt.
- Der Abstand der Anlagen zum Dachrand muss mind. 1,00 m betragen.

#### **1.5 Fassadengestaltung**

§ 74 Abs, 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände zusammenhängender Gebäudeeinheiten (z. B. bei Doppelhäusern) sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung eng aufeinander abzustimmen.

Die Außenwände (Fassaden) sind zu verputzen oder mit Naturstein, Klinker oder Holz zu verkleiden. Eine Kombination der Materialien ist zulässig. Bei untergeordneten Anbauten sind Metallverkleidungen oder Schichtstoffplatten zulässig.

#### **2. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge**

§ 74 Abs, 1 Nr. 1 LBO

Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen und überdachte Stellplätze sowie Zugänge sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. offeneporige Pflaster- und Plattenbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, etc.) auszuführen. Ausnahmen für barrierefreie Stellplatzanlagen und Zugänge können zugelassen werden.

- 3. Werbeanlagen**  
§ 74 Abs, 1 Nr. 2 LBO
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- Werbeanlagen dürfen nur direkt am Gebäude Einzelbuchstaben oder Werbetafeln angebracht werden. Die in Anspruch genommene Fläche durch Werbeanlagen darf zwei Quadratmeter pro Gebäude nicht überschreiten. Eine indirekte Beleuchtung der Werbeanlage ist zulässig.
- Anlagen der Außenwerbung (§ 17 LBO) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht überdecken oder überschneiden.
- 4. Stützmauern auf den Baugrundstücken, Einfriedungen**  
§ 74 Abs, 1 Nr. 1 LBO
- Niveauunterschiede des Geländes sind durch Stützmauern oder standsichere Böschungen auf den jeweiligen privaten Grundstücken abzufangen.
- Für Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird eine sichtbare Höhe von maximal 1,00 m festgesetzt.
- Innerhalb der privaten Baugrundstücke darf die Stützmauer eine sichtbare Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Es sind nur offene, tote Einfriedungen oder Einfriedungen durch Heckenpflanzung mit gebietsheimischen Heckenarten zulässig.
- 5. Standorte für Müllbehälter**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Plätze für bewegliche Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 6. Stellplatzverpflichtung**  
§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO
- Allgemeine KfZ-Stellplatzverpflichtung
- Für den Nachweis notwendiger KfZ-Stellplätze für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

- Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> - 1 Stellplatz
- Wohnungen ab 61 m<sup>2</sup> - 2,0 Stellplätze

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzzahl ergibt, ist aufzurunden.

#### Reduktion der KfZ-Stellplatzverpflichtung

Wird für ein Gebäude mit mehr als drei Wohnungen mit Einreichung der für das bauordnungsrechtliche Verfahren notwendige Unterlagen gem. Landesbauordnung ein Konzept für eine qualifizierte Mobilitätsverbesserung vorgelegt, kann die Anzahl der erforderlichen Stellplätze als Ausnahme reduziert werden.

Eine qualifizierte Mobilitätsverbesserung stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, umweltfreundliche Mobilität zu fördern und somit die Nachfrage der Bewohner an Kraftfahrzeugen bzw. KfZ-Stellplätzen zu reduzieren. Diese sind:

1. Die Errichtung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Fahrradanhänger oder Lastenfahrräder um mehr als zwei Fahrradstellplätze pro Wohnung hinausgehend. Die Fahrräder müssen vor Witterung, Vandalismus und Diebstahl geschützt abgestellt werden können und im Übrigen den Anforderungen von § 37 Abs. 2 LBO in Verbindung mit den Regelungen der VwV Stellplätze genügen.
2. Eine attraktive Nutzung eines privaten oder öffentlichen Car-Sharing-Modells der Bewohner. Das Car-Sharing-KfZ muss auf dem Grundstück oder in fußläufiger Erreichbarkeit im Radius von  $\leq 300$  m, gemessen vom jeweils nächstliegenden Gebäudezugang erreichbar sein.

Bei Vorliegen einer dieser Voraussetzungen kann die Anzahl der Stellplätze über die allgemeine KfZ-Stellplatzverpflichtung hinaus um 0,25 Stellplätze pro Wohnung reduziert werden. Werden beide Voraussetzungen nachgewiesen, kann die allgemeine Stellplatzverpflichtung um 0,5 pro Wohnung reduziert werden. Die Voraussetzungen sind vom An-

tragsteller nachzuweisen.

Die Sicherung des Konzeptes ist in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung zu sichern, insbesondere durch:

- Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Entscheidung,
- öffentlich-rechtlicher Vertrag oder
- beschränkt persönliche Dienstbarkeit und/oder Baulast.

Das vorgelegte Konzept der Mobilitätsverbesserung wird Gegenstand der baurechtlichen Entscheidung.

**7. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser**

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Je Quadratmeter neu versiegelter Fläche ist zur Drosselung der Ableitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation, ein Retentionsvolumen von mindestens 30 Litern nachzuweisen. Retentionsvolumen aus Dachbegrünungen werden hierauf angerechnet. Die Drosselwassermenge wird auf 10l/s\*ha (> 1 l/s) begrenzt.

Für Flächen von Flachdächern, die aufgrund erteilter Ausnahmen nicht begrünt werden und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser entfallen, ist die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf andere, nachweislich geeignete Art und Weise auszuführen.

**Ordnungswidrigkeiten**

§ 75 LBO

Bei Zuwiderhandlung gegen aufgrund der Landesbauordnung getroffenen örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 26.05.2020 / 18.01.2022 / 20.09.2022

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser örtlichen Bauvorschriften mit dem vom Gemeinderat beschlossenen örtlichen Bauvorschriften wird bestätigt.

Altbach, .....

Plochingen, .....

Martin Funk  
Bürgermeister

Wolfgang Kissling  
Leitung Verbandsbauamt



Landkreis Esslingen  
Gemeinde Altbach

## D. Hinweise

### Bebauungsplan „Lenaustraße Ost / Edelhalde“

#### ENTWURF

Stand: 20.09.2022

Anmerkung: Geänderte Planinhalte sind **farbig** markiert

- 1. Bodenschutz, Altlasten**

Zum Schutz des Bodens ist das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz zu beachten.

Ein Vorkommen von Altlasten wurde im Jahr 2018 auf der Liegenschaft Lenaustraße 8 festgestellt und dem Landratsamt Esslingen angezeigt. Sofern sich bei Bauarbeiten weitere Hinweise auf nicht bekannte Bodenbelastungen ergeben sollten, ist das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) umgehend an der Bewertung zu beteiligen. ~~Dieser Altstandort wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Beweisniveau 2 mit Handlungsbedarf „Detailuntersuchung“ geführt.~~

~~Im aktuellen Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters wird der Altstandort für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Beweisniveau 3 mit Handlungsbedarf „Belassen“, Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Der Wirkungspfad Boden-Mensch wird auf Beweisniveau 4 mit Handlungsbedarf „Sanierung“, Kriterium „Dekontaminationsmaßnahme“ eingestuft.~~

Die nachgewiesenen, erhöhten PAK- beziehungsweise Benzo(a)pyren-Konzentrationen, insbesondere im Hofbereich, schließen eine mögliche Grundwassergefährdung nicht aus. Daher sind weitere Untersuchungsmaßnahmen für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser erforderlich. ~~Bei zukünftiger sensibler Nutzung sind die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanzen entsprechend zu~~

**berücksichtigen.** In Folge der Bewertung ist hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch eine Sanierung durchzuführen, die mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes abzustimmen ist.

**2. Bodenfunde, Denkmalschutz**

Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.

**3. Baugrund, Geotechnik**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Löwenstein-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung: Stubensandstein).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen.

Aus der fernerkundlichen Auswertung des hochauflösenden digitalen Geländemodells ergeben sich Hinweise darauf, dass sich das Plangebiet im Fußbereich einer größeren Rutschungsfläche befindet. Diese ist in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (IGHK50; abrufbar nach vorheriger – für Behörden und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/>) dargestellt. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Rutschung ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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.

Aufgrund der geotechnischen Eigenschaften des Pangebietes werden zur Klärung der geotechni-

schen Fragen im Zuge der weiteren Planung der Erschließung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Maßnahmen der Baugrunduntersuchung (z.B. Sondierungen, Bohrungen, Schürfgruben, etc.) besteht Anzeigenpflicht gemäß § 43 Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg.

#### **4. Grundwasserschutz**

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass keine wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen entstehen. Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen.

Sollten sich Abweichungen zum aktuellen Bestand in den Anschlussleitungen zum Kanal (größere Leitungsquerschnitte) ergeben, so muss entsprechend der Berechnung der Grundstücksentwässerung eine Rückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

#### **5. Lärmschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe der Esslinger Straße sowie der Bahnlinie ist das Plangebiet einer Lärmbelastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Im Rahmen des Verfahrens wird daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Dennoch muss mit fluglärmbedingten Lärmeinwirkungen durch Überflüge von am Flugha-

fen Stuttgart startenden und landenden Flugzeugen gerechnet werden.

**6. Energienutzung**

Zur Entwicklung einer klima- und umweltgerechten Quartiersplanung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen (z. B. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie) unterstützt.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 26.05.2020 / 18.01.2022 / 20.09.2022