

Textliche Festsetzungen - Gaiern I und II – 6. Änderung

Für textliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten weiterhin der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gaiern I und II“, rechtskräftig seit 19.03.1970 und dessen 4. Änderung, rechtskräftig seit 18.03.1993 mit Ausnahme folgender Änderungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

Folgende Festsetzungen werden ergänzt:

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

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Offene Stellplätze deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten und Zufahrten zu überdachten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzenden Straßenflächen abzugrenzen (z. B. durch Aufkantung).

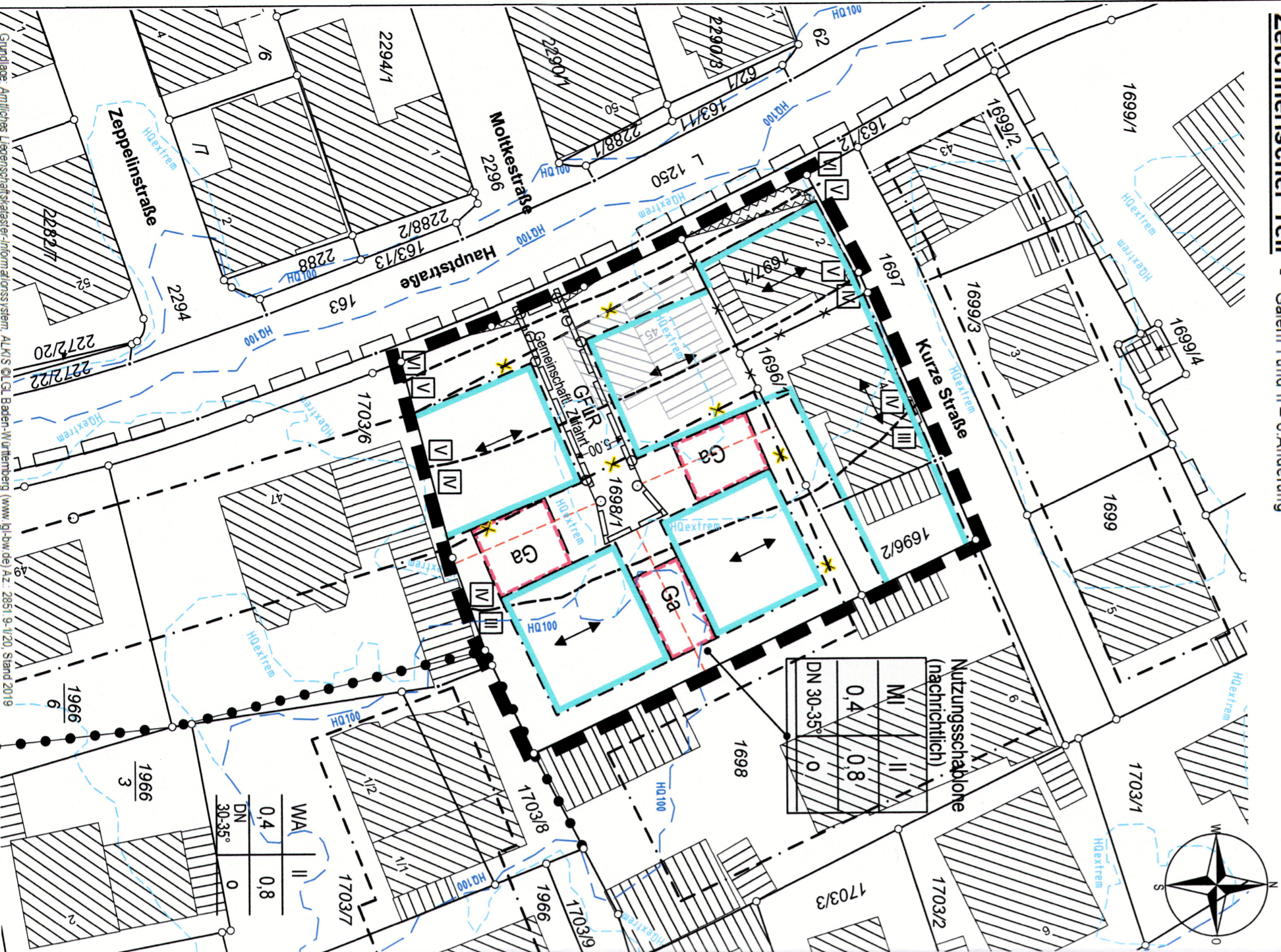
Vorkerbung zum Lärmschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden von Gebäuden sind Vorkerbungen zur Geräuschminderung zu treffen. Für die im zeichnerischen Teil dargestellten Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden gemäß DIN 4109 - Schalldämmung im Hochbau – zu beachten, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Maßgebliche Außenlärmpegel:
Lärmpegelbereich III: 61-65 dB(A),
Lärmpegelbereich IV: 66-70 dB(A),
Lärmpegelbereich V: 71-75 dB(A)

Zeichnerischer Teil - "Gaiern I und II – 6. Änderung"



B. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO), Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 2. Dachdeckung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) wird wie folgt geändert:

Die Dachdeckung ist nur mit Ziegeln und ziegelartigen Dachsteinen zulässig. Darüber hinaus sind zur Energieeinsparung dienende Dachdeckungen und Wintergartenergänzung zulässig. Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind darüber hinaus als begründete Flachdächer oder begründete geneigte Dächer bis 5° zulässig. Ausnahmeweise kann für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, auf eine Dachbegrenzung verzichtet werden.

Folgende Hinweise werden ergänzt:

Auf die Bestimmungen zum Artenschutz gemäß §44 BNatSchG wird verwiesen. Insbesondere dürfen Gehölzrodungen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Auf die Schalltechnische Untersuchung des Büro BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 16.09.2019 wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach VDI 2719 bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig ist. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlaftun geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Vor dem in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereich kann abgegrenzt werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren - bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt.

Nach dem aktuellen Hochwasserfahrplan werden der südöstliche Teil des Plangebietes bei HQ100 und ein Großteil des Plangebietes bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) überflutet. Bereiche im HQ100 gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete in denen strenge Anforderungen nach §78 WHG gelten. Bereiche die bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) überschwemmt werden gelten als Hochwasserrisikoobjekt. Hier ist das Bauen grundsätzlich möglich. Auch in Gebieten, die (erst) bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden, sind Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwassererückhaltung zu beachten. Es sollen Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes wird hingewiesen.

Zeichenerklärung - Gaiern I und II – 6. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§9 Abs. 7 BauGB)

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

Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Fristrichtungen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfristrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Vorkerbungen zum Lärmschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung von Lärmpegelbereichen

Weitere nachrichtliche Darstellungen:

HQ100
Hochwasserabwehrlinie, Ausbreitung HQ100, bzw. HQextrem lt. Einschrieb (nachrichtliche Darstellung nach §9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne

entfallende Festsetzungen (entfallende Baugrenze)

Für weitere Planzeichen gelten weiterhin der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gaiern I und II“, rechtskräftig seit 19.03.1970. Die verwendeten Planzeichen werden wie folgt nachrichtlich erklärt:

MI	Mischgebiet
0.4	Grundflächenzahl, GRZ
0.8	Geschossflächenzahl, GFZ
II	Zahl der Vollgeschosse, Z
0	Offene Bauweise
DN 30°-35°	Dachneigung

Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

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

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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

PlanZV 90 Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Für die unveränderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gaiern I und II“, rechtskräftig seit 19.03.1970 und dessen Änderungen.

Das Landessamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation liegt. Dieser wird von Lockergesteinen (Auenlehm, Talauenschotter) mit nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit lokalen Aufküllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zum Lastabtrag geeignet sind sowie mit einem kleinteilig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die Gesteine der Opalinuston-Formation sind generell rutschungsanfällig.

Im Zuge von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens zu prüfen und soweit möglich eine Regenwasserversickerung vorzusehen. Sollte eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich sein kann Regenwasser über den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in diesem Fall auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einer Drosselöffnung mit einem Drosselabfluss von 0,1 l/s je 100m² Dachfläche zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, fördert. Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 3,0m³ je 100m² angeschlössener Fläche betragen.

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als bisherige Grundungen ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Besondere Grundwassererkundung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erheben. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.

Bauteile die ins Grundwasser einbinden, sind bis zu einem vom Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu definierenden Bemessungswasserspiegel wasserdicht und aufreißsicher auszubilden.

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: FRICKENHAUSEN
GEMARKUNG: FRICKENHAUSEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gaiern I und II – 6. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gaiern I und II“
Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Maßstab 1:500

PLANVERFASSER



ERHARDT INGENIEURBÜRO KUHN

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Die innerhalb des Geltungsbereichs eingetragenen Grundstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Nürtingen, 02.10.2019/15.01.2020

Rainer Metzger – Berater/Ingenieur *R. Metzger* Projekt 2018/342

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit §13a BauGB am 22.10.2019

Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses §13a Abs. 3 BauGB am 24.10.2019

Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB vom 04.11.2019 bis 04.12.2019

Als Sitzung beschlossen §10 Abs. 1 BauGB am 28. JAN. 2020

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs. 3 BauGB am 05. FEB. 2020

Ausfertigung:

Der Verfahrensplan für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gaiern I und II – 6. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften – jeweils in der Fassung vom 02.10.2019/15.01.2020 – sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Frickenhausen vom 02.10.2019/15.01.2020

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 02.10.2019/15.01.2020.

Frickenhausen, 29. JAN. 2020

Simon Blessing



Simon Blessing, Bürgermeister