

## Aichstetten-Kirchstraße

I. **BPlan in Kraft/rechtskräftig seit** 3. Mai 2001

II. **Plangebiet**

Straßen innerhalb BPlan: Kirchstraße (teilweise),  
Lindenstraße (teilweise),  
Pius-Scheel-Weg

III. **Füllschema Nutzungsschablone**

Nutzungsart <b>WA</b> – Allgemeines Wohngebiet	Geschosszahl <b>II</b> – 2 Vollgeschosse maximal zulässig
Grundflächenzahl <b>GRZ 0,25</b> maximal zulässig	Geschossflächenzahl <b>GFZ 0,5</b> maximal zulässig
Hausform <b>ED</b> – Einzel- und Doppelhäuser	Bauweise <b>o</b> - offen
Gebäudehöhe <b>GH</b>	10,50 m maximal zulässig
Wandhöhe <b>WH</b>	6,50 m maximal zulässig

IV. **Festsetzungen BPlan**

§ 9 BauGB und BauNVO

1. § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absätze 3, 5 und 6 Nr. 1 BauNVO - **Nutzungsart** (§ 4 BauNVO):  
**Allgemeines Wohngebiet – WA.**  
Die Nutzungen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und Nr. 5 sind auch als Ausnahme nicht zugelassen.  
Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.1. § 14 Absatz Satz 3 BauNVO – **Nebenanlagen:**  
Als Nebenanlagen im Sinne von § 2 Absatz 2 LBO ist pro Hauptgebäude maximal ein Nebengebäude bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zugelassen.
2. § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Absatz 2 Nr. 1 bis Nr. 4, § 19 Absatz 4 BauNVO – **Nutzungsmaß:**  
Wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) – siehe zeichnerischer Teil.  
Bei Grundstücksgrößen unter 450 m<sup>2</sup> ist eine Erhöhung der GRZ um 0,05 = 0,3 und der GFZ um 0,10 = 0,6 zulässig.  
Die maximal zulässige Grundfläche bezüglich der Garagen und ihrer Zufahrten kann bis maximal 70 % überschritten werden.  
Bei der Berechnung der GRZ und der GFZ können private Grünflächen nicht herangezogen werden.
- 2.1. § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO – **Vollgeschosse:**  
als Höchstgrenze – siehe zeichnerischer Teil.
- 2.2. § 9 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO – **Höhenlage:**  
Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach der vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsstraße (siehe Straßenplanung). Maßgebend ist Oberkante Straßenhöhe (Mitte Straße) bezogen auf die kürzeste Verbindung zum Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche. Die EFH kann bis maximal 0,5 m

- über der maßgebenden Straßenhöhe liegen (zur Geländegestalt siehe Text Ziffer 2.2.).
- 2.3. § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB – **Höhen:**  
Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe.  
Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachhaut – WH. Die gilt auch bei Rücksprüngen:  
- bei loggienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bauteil) kann die WH in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen werden;  
- bei Pultdächern darf das gemittelte Maß der traufseitigen Wandhöhe und des oberen Pultdachabschlusses die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.  
Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
3. § 9 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 22 Absätze 1 und 2 BauNVO – **Bauweise:**  
offene Bauweise – o – siehe zeichnerischer Teil.
- 3.1. § 22 Absatz 2 BauNVO – **Hausform:**  
Einzel- und Doppelhäuser.
4. § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Absätze 3 und 5 BauNVO – **Überbaubarkeit Baugrundstück:**  
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen – siehe zeichnerischer Teil.  
Garagen und überdachte Stellplätze sowie offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.
5. § 9 Absatz 1 Nr. 10 und Nr. 11 BauGB – siehe zeichnerischer Teil – **Verkehrsfläche:**  
Straße.
6. § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB – **Versorgungsflächen:**  
Trafostation des Elektro-Energieunternehmens.
7. § 9 Absatz 1 Br. 25 BauGB – siehe zeichnerischer Teil – **Pflanzungen Bäume:**  
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf dem privaten Baugrundstück ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.  
Als Baumarten sind die in der Pflanzliste Ziffer VI. aufgeführten Arten zulässig.  
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten entsprechend der Pflanzliste (siehe Ziffer VII.) nachzupflanzen.
8. § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB – **Grünflächen** – siehe zeichnerischer Teil:  
privat – p.  
Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen.
9. § 9 Absatz 1 Nr. 26 BauGB – **Geländeanpassung:**  
Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf dem Baugrundstück zu dulden bis zu einer Höhe von 0,8 m und 1,0 m Tiefe.
10. § 9 Absatz 7 BauGB – **Planbereich** – siehe zeichnerischer Teil.

## V. **Örtliche Bauvorschriften**

1. § 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO – **Einfriedungen:**  
Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Höhe auf 0,7 m über Fahrbahn beschränkt.  
Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedung nicht zugelassen.  
Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m zulässig.

2. § 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO – **Gelände:**  
Der bestehende Geländeverlauf ist im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich beizubehalten.  
Geländeänderungen sind zugelassen zur Anpassung des Geländes an die
  - Geschossebenen,
  - Straßen und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen,
  - zur zweckentsprechenden Anlegung der Oberflächenwasserabführung (Graben, Versickerungsmulde),
  - zur Unterbringung des Erdaushubes,
  - Garagen,
  - Flächen der Freisitzplätze,
  - das Gelände des anschließenden Grundstücks.Abgrabungen für Garagenzufahrten oder zur Belichtung von Untergeschossräumen sind nicht zugelassen.  
Geländeaufschüttungen sind erforderlich für die Unterbringung des Erdaushubes. Die Geländeauffüllung muss über den gesamten Bereich gleichmäßig erfolgen. Maximale Höhe der Erdaufschüttung: 0,3 m.
3. § 74 Absatz 3 Nr. 2 LBO – **Versickerungsfläche:**  
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (Dachflächenwasser, Wasser der befestigten Zugänge, usw.) muss auf dem eigenen Grundstück in einer Mulde versickert werden.  
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser möglichst in humusierete Mulden oder in Zwei-/Drei-zeilen (oberflächlich) der Sickermulde zuzuleiten.  
Die Größe und Lage (Mulde) ist in den Bauvorlagen darzustellen. Im Regelfall sind 15 % der versiegelten Flächen (Dächer, Vordächer, Balkon, Terrasse, Nebenanlagen, Wege, usw.) als Versickerungsmulde herzustellen. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen muss mindestens 2 m betragen. Bei gegenseitiger privatrechtlicher Vereinbarung können die Versickerungsflächen als gemeinsame Anlage auf der Grundstücksgrenze angebracht werden. Der Unterbau muss sickertfähig sein, die Mulde ist im obersten Bereich mit belebtem Oberboden von ca. 30 cm Mächtigkeit abzudecken. Dieser Oberboden sollte mit Gras oder einer Wiesenmischung angesät werden und auf diese Weise begrünt werden. Entsprechende Nachweise können im Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden. Die Höhenlage ist so zu wählen, dass der Anschluss des Notüberlaufs an die Mischwasserkanalisation mit Gefälle möglich ist. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen.  
Grundstücksdrainagen werden nicht zugelassen. Die Versickerungsflächen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu unterhalten.  
Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) sind unzulässig.  
Bestehende Gebäude sind von der Verpflichtung zur Versickerung des Oberflächenwassers befreit.
4. § 74 Absatz 1 Nr. 5 LBO – **Niederspannungsleitungen** sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln. Die bestehenden oberirdischen Elektro-Hausanschlüsse bleiben, soweit möglich, erhalten.
5. § 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO – **Belagsgestaltung:**  
Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.Bsp. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, usw.) auszuführen.

## **VI. Hinweise**

<b>Grundstücke</b>	Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente erhalten: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die Umrisse der vorgeschlagenen Gebäude,</li><li>▪ die Grundstücksgrenzen und</li><li>▪ die Lage der Garagen.</li></ul>
<b>Stellplätze/ Garagen</b>	Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen.
<b>Archäologie</b>	Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.Bsp. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.Bsp. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
<b>Versickerungs- anlagen:</b>	Im Genehmigungsverfahren zum Bauvorhaben sind Details der Versickerungsanlage nachzuweisen bzw. darzustellen. Arbeiten auf Flächen, die an die Versickerungsanlagen angeschlossen sind und zu einer Verschmutzung führen können (z.Bsp. Autowaschen), sind verboten.
<b>Mischwasser- kanalisation</b>	Die Kellergeschosse der geplanten Gebäude können nicht mit natürlichem Gefälle an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
<b>Grundwasser</b>	Grundwasserabsenkungen durch Hausdrainagen bzw. Entwässerungsleitungen parallel der Erschließungsleitungen sind nicht gestattet. Auf das Merkblatt „Grundwasserschutz“ wird verwiesen. Es wird empfohlen, den Keller als sogenannte „weiße Wanne“ auszuführen.
<b>Fremdwasser- ableitung</b>	Die Ableitung von lediglich gering verunreinigtem Grund-, Tag- oder Quellwasser in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig (ausgenommen Notüberlauf).
<b>Baugrubenaushub</b>	Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzuführen (siehe Text Ziffer V.2.).
<b>Altlasten</b>	Bei der historischen Erhebung von Altlasten wurde für diesen Standort keine Klassifizierung vorgenommen. Allerdings sind nur stillgelegte/aufgegebene Industrie- und Gewerbestandorte erhoben worden. Aktive Betriebe (z.Bsp. Firma Gmeinder) wurden nicht erfasst.
<b>Schaltkästen</b>	Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Niederspannungs-Schaltkästen des Energieversorgungsunternehmens vorgesehen.
<b>Nachbarrecht</b>	Auf die Regelungen des Nachbarrechts für Baden-Württemberg, insbesondere der Abstandsvorschriften, wird hingewiesen.

## **VII. Pflanzliste**

<b>Bäume</b>	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ), Hain-Weißbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ), Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ), Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> ), Gemeine Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ), Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> ), Apfel-Hochstämme in Lokalsorten, Birnen-Hochstämme in Lokalsorten, Zwetschgen-Hochstämme, Walnuss-Hochstämme und –sämlinge.
<b>Büsche/Sträucher</b>	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> ), Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ), Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> ), Liguster immergrün ( <i>Ligustrum vulgare atrov.</i> ), Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> ), Glanzrose ( <i>Rosa nitida</i> ), Blaue Hechtrose ( <i>Rosa rubrifolia</i> ), Apfelrose ( <i>Rosa rugosa</i> ), Bibernelle ( <i>Rosa spinosissima</i> ), Salweide ( <i>Salix caprea</i> ), Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ).
<b>Kletterpflanzen</b>	Gemeiner Efeu ( <i>Hedera helix</i> ), Wilder Wein ( <i>Parthenocissus quin. engelm.</i> , <i>Parthenocissus tric. Veitchii</i> ).
<b>Hecke</b>	Liguster immergrün ( <i>Ligustrum vulgare atrov.</i> ), Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> ).

## **VIII. Anmerkungen**

- 1. Kanalisation**  
Entwässerung im Trennsystem; Anschluss Schmutzwasser an den öffentlichen Mischwasserkanal, Versickerung Oberflächenwasser.
- 2. Wasserversorgung**  
Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

## **VII. Anlagen**

1. Lageplan vom 13. Dezember 2000
2. Zeichenerklärung