Anlage 2

Gemeinde Aidlingen
OT Aidlingen

Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Gewerbegebiet Aidlingen, Neufassung
2. Änderung"

08115001_1560_XXX_02_BV

Textteil

Stand: 26.06.2023/29.02.2024/23.07.2024/26.09.2024

roosplan
Freiraum • Stadt • Landschaft

71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.

Aidlingen, den

.....
Helena Österle
Bürgermeisterin

Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
	Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Projektnummer:	23.066

INHALT **SEITE**

I. Rechtsgrundlagen 4

II. Textliche Festsetzungen 5

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen 5
II.B Örtliche Bauvorschriften 9

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise 11

IV. Verfahrensvermerke 22

I. Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PlanZV 90 (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.März 2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Der Bebauungsplan setzt die räumlichen Grenzen fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

II. Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil zum Bebauungsplan.

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

II.A.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Planteil.

SO = Sonstiges Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO), Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel

Zulässig sind:

- Supermärkte (Lebensmittel-Vollsortiment) mit branchenüblichen Randsortimenten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,233 (= Verkaufsfläche 1.600 m²). Randsortimente, die nicht der Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren) dienen, dürfen nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Als maßgebliche Grundstücksfläche für die Ermittlung ist die im Bebauungsplan als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Fläche mit einer Gesamtgröße von 6.880m² heranzuziehen

Als Verkaufsfläche i. S. dieser Festsetzung zählen die Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind, einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, sowie Lageräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Zu den Verkaufsflächen zählen nicht: Flächen für Nebenanlagen wie Restaurant, Cafés und WC-Anlagen sowie fliegende Bauten (temporär).

II.A.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschrieb im Planteil.

2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normalnull (NN):
Die gewählte EFH kann von der im Planteil festgesetzten EFH um +/- 0,5 m abweichen.

Höhe baulicher Anlagen:
Im SO ist die maximale Gebäudehöhe (GH) durch die gewählte EFH und den entstehenden Dachhochpunkt definiert. Es gilt die Oberkante der Attika als Dachhochpunkt. Die maximal mögliche Gebäudehöhe (GH) beträgt 9,0 m, ab der gewählten EFH.

Die maximale GH gilt auch für Dachaufbauten.
Haustechnische Anlagen (incl. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), sind bei Flachdachgebäuden bis zu zwei Meter über der festgesetzten maximalen GH zulässig.

2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Planteil.

II.A.3. Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
Entsprechend Einschrieb Nutzungsschablone im Planteil.

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise, können mit einer maximalen Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden.

II.A.4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster festgesetzt.

Stellplätze sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II.A.6. Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

Im Plangebiet ist die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität/Telekommunikation festgesetzt. Diese dient der Errichtung einer Umspannstation mit ihren notwendigen Anlagen.

II.A.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Nicht zugelassen sind bei Attiken und Dacheindeckungen unbeschichtetes Zink, Blei, Kupfer oder andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Boden und das Grund- und Oberflächenwasser gelangen können.

II.A.8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Einzelbaumpflanzgebote

Die im Planteil gekennzeichneten Pflanzgebote entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste 1 sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten abweichen, jedoch muss mindestens 1 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 4 m² zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden muss. Die Baumscheibe ist mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 12 m³ Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind generell die natürlichen einheimischen Arten, zu verwenden. Für die geeignete Auswahl der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

Pflanzenliste 1

Klein - großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mindestens 15 cm:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petrea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus laevis	-	Flatterulme

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:
An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbiss- und ein Wühlmausschutz anzubringen.

Flachdachbegrünungen
Flachdächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft zu begrünen. Der Aufbau einer Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Zur Ansaat dient eine niederwüchsige, artenreiche Saatgutmischung mit mindestens 50 % Blumenanteil und 50 % Gräsern bzw. Sedumsprossenmischung. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (z.B. Gütezeichen RAL-GZ 250/6-2 extensiv). Solarenergieanlagen sind auf begrünten Dächern aufgeständert zulässig.

II.A.9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind (ohne Eintrag im Planteil) unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) auf den angrenzenden Grundstücken in einer Breite von etwa 0,2 und einer Tiefe von etwa 0,5 m hinter Bordstein / Rabattstein erforderlich und zulässig. Ebenso sind Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben und durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen werden, erforderlich und auch ohne Eintrag im Planteil auf den privaten Grundstücken zulässig.

II.A.10. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb des Waldabstandes nach § 4 Abs.3 LBO sind solche Vorkehrungen erforderlich, dass umfallende Bäume und herabstürzende Baumteile keine Schäden anrichten (z.B. feste Bedachungen, keine Aufenthaltsräume). Beim angrenzenden Wald handelt es sich um einen Laubbaumbestand. Für die betreffenden Waldbestände im privaten Eigentum existiert keine forstliche Standortskartierung, für den direkt angrenzenden Bestand im Eigentum der Gemeinde ist die Standortseinheit „kalkreicher, mäßig frischer Kalkschutthang“ kartiert. Diese Standortseinheit steht mutmaßlich auch unter den betreffenden Privatwaldparzellen an und ist durch eine geringmächtige bis fehlende Lehmauflage über Muschelkalkhangschutt gekennzeichnet. Der Standort ist nicht rutschgefährdet, grundsätzlich also als stabil anzusehen und lässt im Regelfall keine Baumhöhenentwicklung von deutlich über 30 Metern erwarten.

II.B Örtliche Bauvorschriften

(§74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

II.B.1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

festgesetzt sind für Dächer von Hauptgebäuden:

- Flachdächer (FD), Dachneigung bis 5°, extensiv begrünt

Flachdächer sind zwingend mit einer umlaufenden Attika auf gleicher Höhe zu versehen.

<u>Für Dächer von Nebenanlagen:</u>
Nebenanlagen sind als Flachdach (FD) anzulegen. Auf den Flachdächern von Nebenanlagen sind haustechnische Anlagen wie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig.

Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind (bis auf Solarenergieanlagen) unzulässig.

b) Fassadengestaltung

Unzulässig bei der Fassadengestaltung sind hochglänzende/spiegelnde Metalle sowie grelle und leuchtende Farben. Zugelassen sind Holzfassaden, Holzverbundmaterial, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas.

II.B.2. Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Als Einfriedung sind Hecken- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie tote Einfriedungen (bspw. Drahtzäune) zulässig. Tote Einfriedungen dürfen nur ausnahmsweise höher als 1,8 m sein. Die Hecken- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

II.B.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.

II.B.4. Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser ist über begrünte Dächer gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal im Tannenweg abzuleiten.

II.B.5. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zur Höhe der Attika und an den Einfahrtsbereichen zu den Stellplätzen als „Stelen oder Flaggenmast zulässig. Ausnahmsweise kann eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe bis max. 15 m (Werbepylon) zugelassen werden. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

III.1 Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig

III.2 Niederschlagswasser

Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser BW wird hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

III.3 Wild abfließendes Wasser

Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (das gilt gemäß Abs. 4 auch für Wasser, das nicht aus Quellen stammt) auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

III.4 Brauchwassernutzung

Wird Regenwasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt, ist dies dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) anzuzeigen.

III.5 Hausentwässerung

In der Regel sind bei den Grundstücken hangabwärts zur Straße die Abstände der Kanalsohle zum Kellerboden sehr gering, sodass der Bauherr je nach individueller Planung geeignete Maßnahmen wie Hebeanlagen vorzusehen hat. Rückstauklappen sind ohnehin in der Abwassersatzung für Entwässerungen unterhalb des Straßenniveaus vorgeschrieben.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Hofwasser auf dem Grundstück abzuleiten ist und nicht in den öffentlichen Straßenraum geleitet werden darf.

III.6 Überschwemmungsgebiete

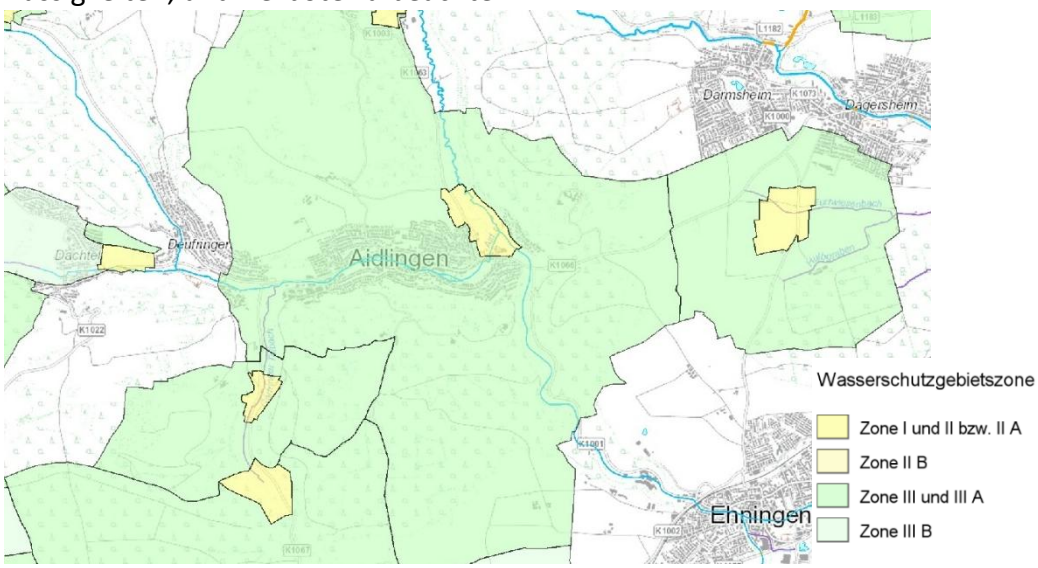
Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlicher Überschwemmungsgebiete

III.7 Starkregen

Die Grundstücke können bei Starkregenereignissen betroffen sein, genauere Karten liegen allerdings nicht vor. Dies ist bei der Ausbildung der Kellergeschosse und der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe zu beachten.

III.8 Wasserschutzzone

Das Gebiet liegt in im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet der Zone III für die Wasserfassungen der Stadt Böblingen (Sickergalerie Pumpwerk Aidlingen, Leimentalquelle mit Sickergalerie und Kasparbrunnen). Es wird empfohlen, die in der Rechtsverordnung vom 13.07.1995 für die bestehenden Brunnen enthaltenen Beschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, und Verbote zu beachten.



III.9 Bodendenkmale

Das Planverfahren liegt vollflächig im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals nach § 2 DSchG: „Römerzeitlicher Gutshof“ - Listennummer Aidlingen 008“. Ungeachtet der bestehenden Bebauung und Altnutzung der überplanten Flurstücke ist bei allen Erdeingriffen neben und unter den Bestandsgebäuden/befestigten bzw. Park- und Wirtschaftsflächen mit archäologischen Funden (Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunden (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, Bodenverfärbungen, etc.) zu rechnen. Für sämtliche Bodeneingriffe ist daher eine denkmalfachliche Bewertung durch das Regierungspräsidium und eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Sollte an den Planungen in der beantragten Form festgehalten werden, bedarf es je nach Art und Umfang der notwendigen Erdeingriffe archäologischer Untersuchungen, in deren Zuge Funde und Befunde dokumentiert und ggf. fachgerecht geborgen werden müssen. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen bestmöglich gerecht zu werden, soll damit wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen erhalten werden.

Aus gegebenem Anlass wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass sämtlich Auf- oder Abgrabungen, einschließlich des Abbaus der vorhandenen Baulichkeiten ab Unterkante Fundament/Unterbau befestigter Flächen, geologischer Untersuchungen, der Suche nach Kampfmitteln, dem Ausbau von Leitungen usw. archäologische Untersuchungen durch eine hierfür geeignete Fachfirma auf Kosten des Bauherrn erforderlich sind. Diese Maßnahme muss frühzeitig im Vorfeld sämtlicher Bodeneingriffe ausgeführt werden und dient dazu, von dem Vorhaben beeinträchtigte Kulturdenkmale zu sichern.

Anschließend sind archäologische Schürfen erforderlich, die bis auf die maximale Bautiefe reichen können. Sollten sich hierbei für die Landesgeschichte bedeutsame archäologische Kulturdenkmale, angetroffen werden, die durch die Umsetzung des Planverfahrens beeinträchtigt werden, sind anschließende Ausgrabungen erforderlich, die mehrere Monate dauern können. Es ist daher im Interesse des Bauherrn, die erste Maßnahme rechtzeitig durchzuführen, um Planungssicherheit zu erleichtern und Wartezeit durch eine Ausgrabung zu minimieren. An den Kosten dieser Ausgrabung hat sich der Bauherr als Verursacher im Rahmen des Zumutbaren zu beteiligen. Für die archäologischen Maßnahmen schlagen wir den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege vor. Für Auskünfte steht Ihnen Frau Dr. Felicitas Schmitt, Referat 84.2. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (felicitas.schmitt@rps.bwl.de) zur Verfügung.

III.10 Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen.

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

III.11 Abfallbeseitigung - Altlasten

Im Planungsgebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche: Forchenweg 65/67 (Flurstück Nr. 4831/27) Altstandort „AS Forchenweg 65“ Altlastenkataster (Flächennummer 03496-000). Die Fläche ist mit Handlungsbedarf „B“ (Belassen – Neubewertung bei Nutzungsänderung) bewertet.

Es liegt keine Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Rahmen der gegenwärtigen Nutzung besteht nach heutigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei baulichen Änderungen auf dem Grundstück muss mit entsorgungsrelevanten Untergrundverunreinigungen gerechnet werden. Entsiegelungsmaßnahmen (Rückbau von Gebäuden oder sonstigen befestigten Flächen) oder Umnutzungen hin zu sensibleren Nutzungsformen (z. B. Gewerbefläche in Wohnfläche oder Kinderspielfläche) bedürften der Zustimmung durch das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt.
Die jeweiligen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung sind einzuhalten. Bauvorhaben und Untersuchungsmaßnahmen sind unbedingt frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, abzustimmen.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise der seit dem 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Kampfmittelfreiheit ist noch nicht untersucht worden.

III.12 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) gilt: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Gemäß § 6 Abs. 2 LBOAVO (Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung) sind in den Bauzeichnungen zum Baugesuch die Ansichten der geplanten baulichen Anlage unter Angabe des vorhandenen und künftigen Geländes darzustellen.

III.13 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die anstehenden Gesteine neigen insbesondere in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

III.14 Erbebenzone 1

liegt in der Zone 1 der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg. Auf die DIN 4149: 2005-04 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) und die Schrift “Erdbeben-

sicheres Bauen" (herausgegeben vom Innenminister Baden-Württemberg) wird hingewiesen.

III.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

Gemäß der VwV Technische Baubestimmungen gehört die DIN 4109 zu den im Baugenehmigungsverfahren stets zu prüfenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Ein Nachweis ausreichender Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Folgendes ist für die weitere Planung zu beachten: Die in der Schallimmissionsprognose vom 26.01.2024 (Anlage 12 zum Bebauungsplan) in Abschnitt 3.1.2 i. V. m. der Anlage 1 beschriebene zugrunde gelegte Planung zur Anordnung der Gebäude, der Stellplatzflächen und der Andienungszonen, insbesondere der Ansätze zur Schalldämmung der Außenbauteile der Andienungszone, sowie die berücksichtigte Betriebstätigkeit ist zu beachten.

Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind so zu beschränken, dass es nur zu einzelnen Abfahrten durch Mitarbeiter und Kunden in der Nachtstunde zwischen 22:00-23:00 Uhr kommt. Bei Erweiterung der Öffnungszeiten in den Nachtzeitraum (nach 22.00 Uhr) sind die schalltechnischen Auswirkungen der Fahrbewegungen auf den zugehörigen Stellplätzen zu überprüfen.

Bei der weiteren Planung der haustechnischen Anlagen sind die zugrunde gelegten immissionswirksamen Schalleistungspegel zu beachten.

III.16 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten. Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig - wenn auch nicht ständig - genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen, unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu behandeln. Diese Arten sind in der Planung z.B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs.5 S.1 Nr.2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.
Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG, bedarf es der Genehmigung der zuständigen Behörde, wenn Gehölzen und/oder Saatgut in der freien Natur außerhalb ihrer Vorkommensgebiete verwendet werden sollen.

III.17 Vermeidung von Vogelschlag

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, zu denen die einheimischen Vogelarten gehören. Durch Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft, kann es zu einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko kommen, das den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 auslösen kann. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur im Sinne der anerkannten Regeln der Technik, der erforderlichen Sorgfalt und der guten fachlichen Praxis zu entnehmen.

III.18 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung für neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweilige Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Gebäudefassaden anzustrahlen, Strahlung gegen den Himmel sowie großflächige Lichtwerbung sind nicht zulässig.

III.19 Verbot von Schottergärten/Gebot von Fassaden- und Dachbegrünungen

Auf § 9 Abs.1 LBO und § 21a NatSchG BW wird hingewiesen: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des

§ 9 Abs.1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

III.20 Nutzung der Solarenergie

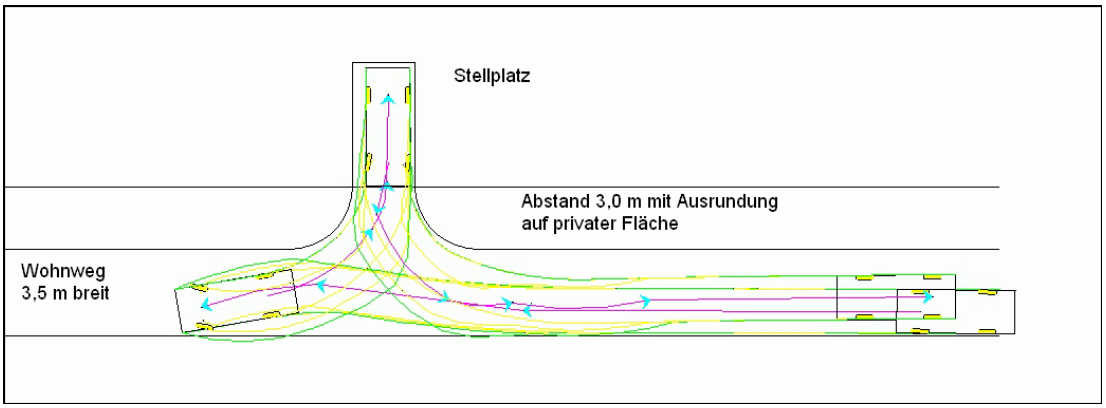
Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) enthält in § 23/35 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten und Dachsanierungen sowie offenen Parkplätzen ab 35 Stellplätzen. Auf die genaueren Bestimmungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wird ergänzend verwiesen.

III.21 Pflicht zur Installation von Leerrohren für die E-Mobilität

Nach dem Gebäude-Elektromobilitäsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) müssen Bauherren, die ein Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen neu errichten, jeden Stellplatz mit der erforderliche Leitungsinfrastruktur für die spätere Nachrüstung von Ladestationen ausstatten. Diese Pflicht trifft auch Eigentümer bestehender Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen bei einer größeren Renovierung, die auch den Parkplatz oder die Gebäudeelektrik umfasst. Zur Leitungsinfrastruktur gehören neben den Schutzrohren für Kabel auch der vorzuhaltende Platz für ein intelligentes Messsystem und die Schutzelemente.

III.22 Stellplätze

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, geändert 2011, S. 25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist schmaler, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.



III.23 Straßenschilder und Straßenbeleuchtung

Auf § 5b des Straßenverkehrsgesetzes (STVG) BW wird hingewiesen. § 5b Abs.6: Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

III.24 Nachbarrechtsgesetz

Gemäß § 27 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen über Böschungen, Aufschüttungen, Einfriedigungen, Hecken oder Anpflanzungen, so müssen hierfür die nach dem Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Abstände insoweit nicht eingehalten werden, als es die Verwirklichung der planerischen Festsetzung erfordert.

Gemäß § 11 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Mit toten Einfriedigungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden (das gilt auch für Feldwege), ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedigung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken. Auf die Abstandsvorschriften der §§ 12 (Hecken), 15 (Waldungen) und 16 (sonstige Gehölze) wird hingewiesen.

III.25 Waldabstand

Es wird auf den Waldabstand nach § 4 (3) LBO BW hingewiesen: Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

Gemäß § 2 Abs.2 LBO BW gilt: Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

III.26 Richtfunktrasse

Der Regionalplan Stuttgart (2009) weist entlang des Plangebiets eine Richtfunktrasse aus. Richtfunktrassen sind aufgrund der physikalischen Eigenschaften der Funkwellen zwischen Sende- und Empfangsanlage durch eine Schutzzone von bis zu 100 m beiderseits der Sichtlinie (Fresnel-Zone) zu sichern und von störender Bebauung freizuhalten. Dies bedeutet in der Regel eine Beschränkung in der Bauhöhe, zumal der Richtfunkstrahl in der Höhe verläuft. Die Einzelheiten sind mit den Betreibern der Richtfunkstrecken (Bundeswehr, Polizei, Telekom, u.a.) abzustimmen.

IV. Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 13.07.2023
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 im Amtsblatt	am 26.07.2023
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 03.08.2023 bis 08.09.2023
4.	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 03.08.2023 bis 08.09.2023
5.	Auslegungsbeschluss (Veröffentlichungsbeschluss)	am 29.02.2024
6.	Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Amtsblatt im Internet (§ 3 Abs.2 Satz 5)	am 06.03.2024 am
7.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 07.03.2024 bis 12.04.2024
8.	Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs.2 Satz 3, § 4 Abs. 2 BauGB) Frist zur Stellungnahme	 Mail vom 05.03.2024 bis 12.04.2024
9.	erneuter Beschluss zur Veröffentlichung (Auslegungsbeschluss)	am 23.07.2024
10.	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung (Amtsblatt) im Internet (§ 3 Abs.2 Satz 5) (Screenshot Downloadbereich)	am 31.07.2024 am 29.07.2024
11.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 01.08.2024 bis 06.09.2024
12.	Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs.2 Satz 3, § 4 Abs. 2 BauGB) Frist zur Stellungnahme	 Mail vom 24.07.2024 bis 06.09.2024
13.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)	am 26.09.2024
14.	Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt	am