

# GEMEINDE AIDLINGEN

LANDKREIS BÖBLINGEN

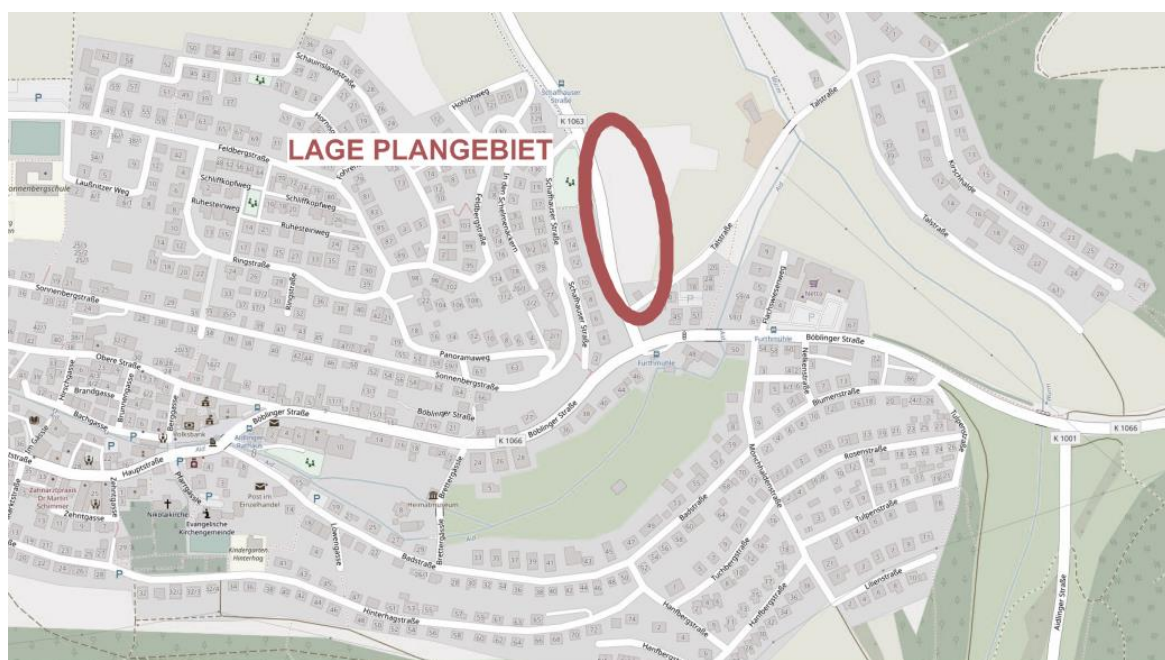


## BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH DER K 1063 TEIL 2“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

### TEXTTEIL ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10.09.2020, ergänzt (Hinweise) am 16.12.2020



**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fass. d. Bekanntmach. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fass. v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Bestandteile des Bebauungsplans:**

- Zeichnerischer Teil (Planteil) vom 10.09.2020
  - Textteil mit örtlichen Bauvorschriften vom 10.09.2020, ergänzt (Hinweise) am 16.12.2020
- Beigefügt ist die Begründung vom 10.09.2020

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans (Planteil) wird Folgendes festgesetzt:

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

### A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (WA und WA1)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

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

#### A 2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl / maßgebliche Grundstücksfläche

Im WA gilt:

Die höchstzulässige Grundfläche ist mit maximal 400 qm bestimmt. Die höchstzulässige Grundfläche incl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), sowie der privaten Erschließungsflächen (gr/fr/lr 1 und gr/fr/lr 2) ist mit maximal 1.400 qm bestimmt.

Als maßgebliche Grundstücksfläche gilt die Fläche des WA gemäß Festsetzung im Planteil.

Im WA1 gilt:

Als Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist bis zur GRZ von 0,7 zulässig.

Als maßgebliche Grundstücksfläche gilt die Fläche des WA1 ohne die gemeinsamen privaten Erschließungsflächen (gr/fr/lr 3 und gr/fr/lr 4) gemäß Festsetzung im Planteil.

### **A 2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (HbA)**

Es gelten die Festsetzungen im Planteil.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist durch maximale Oberkanten (OK max. ü.NN.) festgesetzt. Die festgesetzten maximalen OK max. dürfen nicht überschritten werden. Maßgebend ist die oberste Kante der Attika.

Die zulässigen OK max. dürfen bei den Hauptgebäuden punktuell durch haustechnische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Klimageräte etc., sowie durch Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten müssen diese Anlagen einen Mindestabstand von 2 m zum äußeren Dachrand einhalten; Anlagen zur Solarenergienutzung müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1 m zum äußeren Dachrand einhalten.

Die zulässige Oberkante von Nebengebäuden im Bereich der festgesetzten Fläche Na ist auf maximal 3 m über der Höhe der Kreisstraße 1063 (östlicher Fahrbahnrand) beschränkt.

## **A 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

### **A 3.1 Bauweise**

- o** offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO:  
Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- a** abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:  
Wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit Begrenzung der Länge des Hauptgebäudes: die Länge der Hauptgebäude ist an allen Gebäudeseiten auf maximal 15 m begrenzt.

### **A 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche.

Die Baugrenzen zur K 1063 dürfen durch Erker und Balkone nicht überschritten werden.

Erschließungs- und Hofflächen, Terrassen und Nebenanlagen sind - mit Ausnahme innerhalb der im Planteil festgesetzten flächigen Pflanzgebote Pfg 4 und Pfg 5 - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Beschilderungen, Zäune, notwendige Blendschutzeinrichtungen etc.) sind im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung innerhalb der privaten Grünfläche, sowie innerhalb des flächigen Pflanzgebots Pfg 5 zulässig.

## **A 4 Stellplätze, Carport, Garagen, sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**

### **A 4.1 Stellplätze (St)**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für St, St/Na und Ga zulässig. Stellplätze können auch an anderen Stellen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe dagegen stehen.

### **A 4.2 Carports (Cp) und Garagen (Ga)**

Im WA gilt:

Carports können ausnahmsweise innerhalb der festgesetzten Flächen für St/Na im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde zugelassen werden.

Im WA1 gilt:

Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen (Ga) zulässig. Carports und Garagen können auch an anderen Stellen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe dagegen stehen.

**A 4.3 Sonstige Nebengebäude / Nebenanlagen innerhalb der Fläche Na**

Sonstige Nebengebäude (z.B. für Fahrradabstellplätze, Müllbehälter, Geschirrhütten etc.) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der im Planteil im WA<sub>1</sub> für Na festgesetzten Fläche darf die Gesamtlänge von Nebenanlagen mit einer Höhe über 1,1 m (z.B. Sicht- und Lärmschutzanlagen, Geschirrhütten etc.) auf dem Baugrundstück maximal 50 % der Grundstückslänge entlang der K 1063 betragen.

**A 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

Es gelten die Festsetzungen im Planteil. Die Darstellung der Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Über die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Grenzen zur Kreisstraße 1063 und der Einmündung der Talstraße dürfen keine Grundstückszu- und -ausfahrten erfolgen.

**A 6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

Im Planteil sind schematisch mit Rechten zu belastende Flächen eingetragen. Von der schematischen Darstellung kann abgewichen werden, sofern die Zweckbestimmung der Rechte erfüllt wird.

**gr/fr/lr 1** Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht und Leitungsrecht zu Gunsten der Wohnbaugrundstücke im WA sowie der Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der K 1063 Teil 1“.

**gr/lr 2** Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zu Gunsten der Wohnbaugrundstücke im WA sowie der Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der K 1063 Teil 1“.

**gr/fr/lr 3** Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht zu Gunsten der Wohnbaugrundstücke im WA<sub>1</sub>.

**gr/fr/lr 4** Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht zu Gunsten der Wohnbaugrundstücke im WA<sub>1</sub>. Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer der nördlich des Plangebiets gelegenen Kleingärten sowie der Gemeinde Aidlingen.

**lr 5** Leitungsrecht zu Gunsten der Wohnbaugrundstücke im WA sowie der Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der K 1063 Teil 1“.

*(Hinweis: Für die erforderliche(n) Anschlussleitung(en) der Gebäude im WA<sub>1</sub> an den Regenwasserkanal zur Aid sind im Planteil keine Rechte dargestellt, da die Lage des Anschlusses derzeit noch unklar ist. Auf Grund der Höhenlage des Regenwasserkanals wird der Anschluss voraussichtlich im Bereich des gepl. öffentlichen Wegs am östlichen Rand des Plangebiets am tiefsten Punkt des Regenwasserkanals im Plangebiet erfolgen.)*

**A 7 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Im Planteil ist zur K 1063 eine private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Beschilderungen, Zäune, notwendige Blendschutzeinrichtungen etc.) sind im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

**A 8 Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)****A 8.1 Pflanzgebot Einzelbäume Pfg 1**  
(Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind standortgerechte, hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind für den innerörtlichen Straßenraum geeignete Baumarten und -sorten: Acer platanoides „Columnare“, Acer campestre „Green

Column“ oder *Carpinus betulus* „Fastigiata“. Abweichungen vom Planeintrag um bis zu 5 m parallel zur K 1063 sind zulässig.

#### **A 8.2 Pflanzgebot Einzelbäume Pfg 2**

(Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken gemäß Planeintrag)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen vom Planeintrag von bis zu 5 m sind zulässig.

#### **A 8.3 Pflanzgebot Einzelbaum Pfg 3**

(Baumpflanzungen als Ersatz „erhaltenswerter Baum“)

Im Planteil ist ein erhaltenswerter Baum gekennzeichnet. Dieser sollte möglichst erhalten werden. Ist dies im Rahmen der Bautätigkeiten nicht möglich oder ist dieser abgängig, gilt:

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind zwei standortgerechte, hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind für den innerörtlichen Straßenraum geeignete Baumarten und -sorten: *Acer platanoides* „Columnare“, *Acer campestre* „Green Column“ oder *Carpinus betulus* „Fastigiata“. Abweichungen vom Planeintrag um bis zu 5 m parallel zur K 1063 sind zulässig.

#### **A 8.4 Flächiges Pflanzgebot Pfg 4**

Entsprechend dem schematischen Planeintrag ist die Fläche mit *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Ligustrum vulgare* locker zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

#### **A 8.5 Flächiges Pflanzgebot Pfg 5**

Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine ergänzende Bepflanzung mit Sträuchern oder Hecken ist zulässig.

#### **A 8.6 Dachbegrünung von Flachdächern**

Flachdächer von Hauptgebäuden, Carports und Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm), sofern die Dächer nicht als Dachterrassen genutzt werden. Die Substratstärke von mindestens 10 cm ist auch unter Anlagen zur Nutzung von Solarenergie herzustellen.

### **A 9 Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 BauGB i. V. mit § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten und darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Dachflächen sind zur Retention des Niederschlag-Abflusses mit extensiven Dachbegrünungen herzustellen..

### **A 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf Grund der Verkehrsbelastung der Kreisstraße 1063 werden die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) in den Zeitbereichen tags und nachts überschritten.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Der Nachweis des Schallschutzes ist im Rahmen des Bauantrags (bzw. im Kenntnisgabeverfahren) zu erbringen.

*HINWEIS: Da Lärmschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen und Kinderzimmern ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, falls keine Lüftung über lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann.*

---

**A 11 Artenschutz**

---

**A 11.1 Verwendung umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung**

Zur Beleuchtung öffentlich zugänglicher Grundstücksbereiche sind insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Hierbei ist zu berücksichtigen:

- Verwendung entsprechender Lampentypen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. -Hochdrucklampen oder LEDs),
- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung,
- Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten,
- Einsatz staubdichter Leuchten.
- Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten.

Vorrang hat jedoch immer die (Verkehrs) Sicherheit des Menschen.

**A 11.2 Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 3 BNatSchG**

Zur Sicherung der im Gebiet nachgewiesenen, europaweit geschützten Zauneidechse sind bereits vor Baubeginn geeignete Maßnahmen durchzuführen, die den Bereich des Baufelds für die Art möglichst unattraktiv machen. Als Lebensraum der Zauneidechse sind mehrere Böschungsbereiche über die gesamte Bauzeit mit Schutzzäunen zu sichern. Bei baubedingten Eingriffen in den Lebensraum wie Aufgrabungen und Querungen sind diese ebenfalls reptiliensicher abzusichern.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermausarten ist eine Fällung von Gehölzen grundsätzlich im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei dringend erforderlichen Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraums sind die zu fällenden Gehölze vorab auf Nachweise von Alt- und Jungtieren sowie Gelegen zu untersuchen und geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

*(Siehe hierzu auch Ziff. C 5: Hinweise, / nachrichtliche Übernahmen, Artenschutz)*

---

**A. 12 Flächen für Aufschüttungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) und Beleuchtung / Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen**

---

In den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind Geländeaufschüttungen, Geländeabgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

Die zur Beleuchtung und Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen notwendigen Leuchtenmasten und Verkehrsschilder und deren Fundamente sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

## B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### B 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### B 1.1 Dachform

Zulässig sind für die Hauptgebäude, Carports und Garagen nur Flachdächer (FD), Dachneigung 0 - 3°. Dies gilt nicht für sonstige Nebengebäude. (Siehe hierzu auch planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. A 8.6 Dachbegrünung von Flachdächern).

#### B 1.2 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind auf den Hauptgebäuden punktuelle haustechnische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Klimageräte und Lichtkuppeln etc., sowie Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig. (Siehe hierzu auch planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. A 2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen).

### B 2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO und § 11 Abs. 4 LBO)

Werbeanlagen sind allgemein nicht zulässig, außer an der Stätte der Leistung bzw. nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen.

### B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedigungen, Sichtschutzanlagen, Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Müllbehälterabstellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### B 3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen, Fußwege, Hofflächen, Straßen- und Erschließungsflächen, Stellplatzflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Private Fußwege und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. wasserdurchlässigem Pflaster) herzustellen, oder in seitliche Grünflächen zu entwässern.

Straßenflächen (auch die privaten, befahrbaren Erschließungsflächen) und Stellplatzflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

#### B 3.2 Einfriedigungen und Blendschutzeinrichtung zur K 1063

Zwischen der Kreisstraße 1063 und der K 1063 zugewandten Stellplätzen auf dem Baugrundstücken ist ein Blendschutz für den fließenden Verkehr auf der K 1063 mit einer Höhe von ca. 1,1 m über der Höhe der Stellplätze herzustellen (z.B. als Mauer, geschlossener Zaun, immergrüne Hecke).

Zur Kreisstraße 1063 ist eine Einfriedigung bis max. 1,1 m Höhe zulässig.

#### B 3.3 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern zur Geländeerhöhung über 1,0 m sichtbarer Höhe sind nicht zulässig.

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten flächigen Pflanzgebots pfg 4 sind zur Höhenanpassung des neuen Geländes auf dem Baugrundstück zum östlich angrenzenden Gelände Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:2, sowie Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von bis zu 1,5 m zulässig. Abweichungen von den Festsetzungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

Zu den Grundstücksgrenzen öffentlicher Verkehrsflächen - mit Ausnahme von Verkehrsgrünflächen - ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

#### B 3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe / Tiefe von bis zu 1,5 m zulässig. Abweichungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

---

**B 3.5 Müllbehälterabstellflächen**

Abstellflächen für Müllbehälter sind gegen direkte Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum durch Eingrünungen oder Sichtschutz abzuschirmen.

---

**B 4 Beschränkung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Auf den Gebäuden ist jeweils nur eine Rundfunk-, Fernseh- und Satellitenempfangsanlage zulässig.

---

**B 5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

---

**B 6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Pro Wohnung über 50 qm Wohnfläche ist mindestens 1,5 Stellplatz herzustellen.

Pro Wohnung  $\leq$  50 qm Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

Die Summe pro Bauvorhaben ist jeweils auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.



## C Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

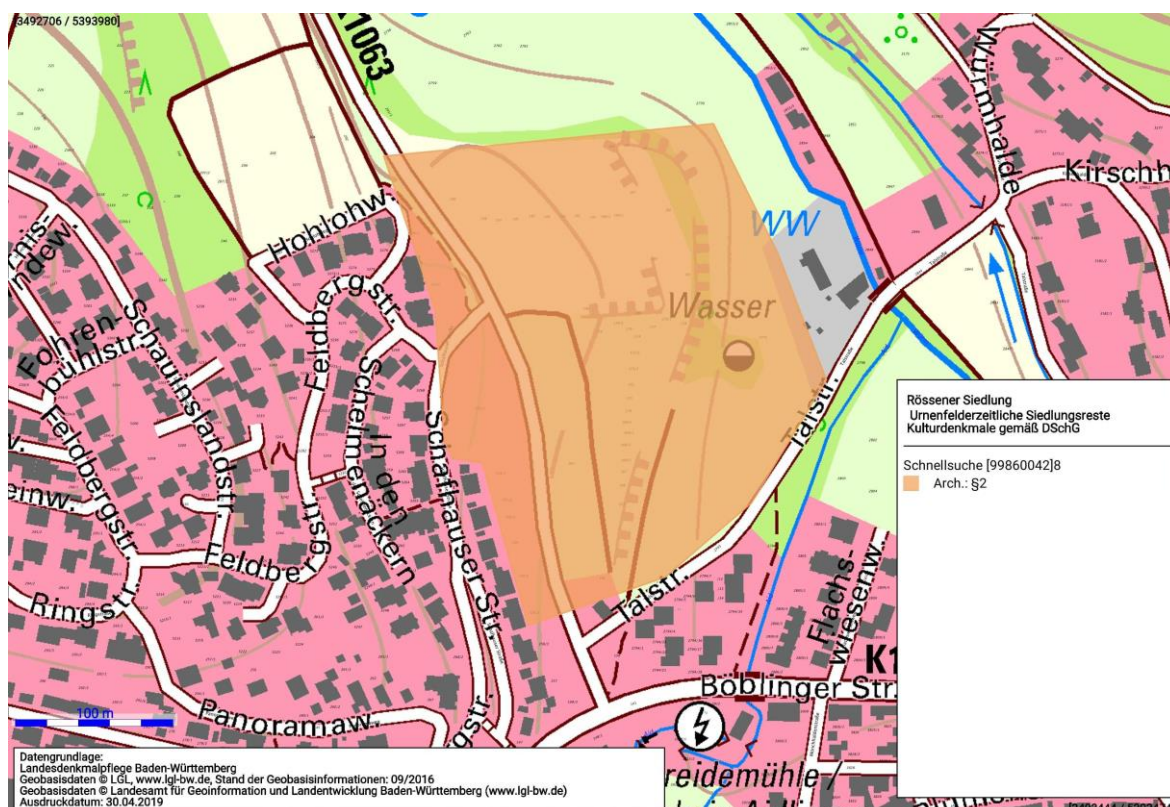
### C 1 Straßenverkehrslärm

Die Verkehrsbelastung der K 1063 liegt gemäß den Daten der Straßenverkehrszentrale BW (Zählstellen-Nr. 86304, Dätzingen, Zählung 2017) bei 3.861 Kfz/24h mit einem Schwerlastanteil von 1,4%. Bei Anwendung des vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen im Anhang A zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) in den Zeitbereichen tags und nachts überschritten. Daher ist im Planteil an allen der Straße nicht direkt abgewandten Seiten der überbaubaren Flächen die Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

### C 2 Denkmalschutz / Fund von Kulturdenkmälern - Hinweis und nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Rössener Siedlung und Urnenfelderzeitliche Siedlungsreste“ (siehe Abb. unten). Bei Begehungen und anschließenden Probestrabungen in den 1930er Jahren wurde Funde und Befunde einer stein- und einer bronzezeitlichen Siedlung dokumentiert. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Im Rahmen der Erkundungen im Bereich des Bebauungsplans „Östlich der K 1063 Teil 1“ und im Bereich des WA im Plangebiet „Östlich der K 1063 Teil 2“ sind bereits relevante Funde gemacht worden.



Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmäle ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen, Terminabsprachen und Rückfragen stehen zur Verfügung:

Herr Dr. Heise Tel. 07071/757-2413, [marc.heise@rps.bwl.de](mailto:marc.heise@rps.bwl.de) und

Frau Dr. Ritzmann Tel. 0711/904-45170, [imke.ritzmann@rps.bwl.de](mailto:imke.ritzmann@rps.bwl.de).

### **C 3 Regelungen zum Schutz des Bodens**

Gemäß Forderung des Landratsamtes Böblingen ist auf Grund der anstehenden besonders hochwertigen und empfindlichen Böden in der Regel ein Bodenmanagement und eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zur Einhaltung des nach BauGB § 1 (2) geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Böden erforderlich. Gleiches gilt für die Umsetzung des nach BauGB § 202 geforderten Erhalts von humosem Bodenmaterial (Mutterboden). Da für diese Leistungen spezielles bodenkundliches Wissen benötigt wird, ist in der Regel ein unabhängiger Fachgutachter mit entsprechender Qualifikation (vgl. LBO § 47) hinzunehmen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

Für kleinere Einzelbauvorhaben (z.B. frei stehende Einfamilienhäuser) ist die Möglichkeit einer Abweichung von der Regelerfordernis möglichst frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen abzuklären.

Bodenaushub ist durch planerische Maßnahmen zu vermeiden. Bodenaushub ist entsprechend seiner Qualität und Eignung (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden, Untergrund) getrennt zu behandeln. Ein getrenntes Verwertungskonzept ist frühzeitig vor Baubeginn zu erstellen. Einer Vor-Ort Verwertung des Bodenaushubes innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterial (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die/das nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 "Verwertung von Bodenaushub" und die DIN 18915:2017-06 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn bei trockenem Bodenzustand abzutragen, in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern und z. B. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzutragen.

Böden in künftigen Grünflächen und auf /um Flächen für Retentionseinrichtungen sind während des Baubetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingetretene Verdichtungen auf Vegetationsflächen sind nach Bauende durch tiefgehende Lockerung zu beseitigen. Zur Förderung des Wasseraufnahmevermögens und der Bodenstruktur ist eine Erstbegrünung mit tief- und intensivwurzelnden Gründungsplanzen oder zumindest einer Gräsermischung mit 30 % Bodenlockerungskräutern zu verwenden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

### **C 4 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet**

Maßnahmen die in das Grundwasser eingreifen könnten (z. B. Ausheben der Baugrube, Kanalbau / Entwässerung), sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Schutzzone II der Wasserversorgung Kaspar und Leimentalbrunnen der Stadtwerke Böblingen. Die Brunnen werden durch die Stadtwerke nicht

mehr genutzt; die Befreiung vom Bauverbot wegen der Lage in der Schutzzone II ist vom Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft - in Aussicht gestellt. Der entsprechende Antrag auf Befreiung vom Bauverbot ist rechtzeitig zu stellen.

#### **C5 Artenschutz / ökologische Baubegleitung**

Auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zur Vermeidung der Verbots-tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 3 BNatSchG (z.B. auch bei Rodung von Gehölzen oder beim Umbau / Abbruch von Gebäuden) wird hingewiesen.

Vor einem Abriss oder einer Rodung ist ein Gutachter heranzuziehen, der ggf. vorhandene Tierarten erfassen und ggf. Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen vorschlagen kann. Die Ergebnisse des Gutachtens sind anschließend mit der UNB abzustimmen.

Ob, bzw. in welcher Form eine ökologische Baubegleitung erfolgen muss, ist im konkreten Fall vom Bauherrn vorab mit dem LRA zu klären.

#### **C6 Verbot von Schottergärten**

Auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 LBO (*Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen*) wird hier verwiesen: „*Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. ....*“

#### **C7 Geotechnik**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist auf Folgendes hin:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschel-kalks, welche im Bereich des Plangebietes zu einem großen Teil von Anthropogenen Ablagerungen (Aufschüttung/ Auffüllung) sowie lokal von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Die Anthropogenen Ablagerungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aidlingen / Stuttgart, den 10.09.2020

ergänzt (Hinweise): 16.12.2020

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten