

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauBG und BauNVO
gem. § 9 BauGB und § §1 - 23 BauNVO

A 1.0 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA
gem. § 9 (1) 1. BauGB und § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) – (9) BauNVO

Folgende gem. § 4 (2) 2. BauNVO zulässigen Nutzungen sind **nicht zulässig**:

- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe

Die **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO werden **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans.

A 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf
gem. § 9 (1) 5. BauGB

Als Gemeinbedarf wird eine Fläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt.

A 2.0 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1. BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

A 2.1 Grundflächenzahl GRZ
gem. § 9 (1) 1. BauGB und § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um **bis zu 50%** überschritten werden.

Die Flächen von erdüberdeckten Tiefgaragen werden nicht angerechnet, wenn die Erdüberdeckung mind. 0,5m beträgt.

A 2.2 Zahl der Vollgeschosse Z
gem. § 9 (1) 1. BauGB und § 16 (2) 3. sowie (3) 2. BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse Z wird als **Höchstgrenze** festgesetzt.

A 2.3 Höhe der baulichen Anlage HbA

gem. § 9 (1) 1. BauGB und § 16 (2) 4., (3) 2. und § 18 (1) BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen HbA ist als höchstzulässige Größe auf den beigefügten Skizzen in der Planzeichnung angegeben und als **Wandhöhe und Firsthöhe** in Metern über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die **Geländehöhe** in Metern **über NN** am Schnittpunkt der **öffentlichen Verkehrsfläche** mit der **Grenze des Baugrundstücks**, jeweils in der Mitte des betreffenden Grundstücks.

Die Wandhöhen und Firsthöhen betragen bei 2 Geschossen:

bei Satteldächern: 6,70m; 11,40m

bei Pult- und Flachdächern ohne/mit DG: 6,70m / 9,25m; 10,60m

die Wandhöhe bei 3 Geschossen und Flachdächern: 9,25m

bei 3 Gesch.+ DG und Flachdächern: 10,00m / 12,50m.

(siehe Skizzen auf der Planzeichnung).

Bei Doppelhäusern und bei fallendem Gelände kann der Bezugspunkt auch am Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche mit der gemeinsamen Grenze liegen, um gleiche Wand- und Firsthöhen zu erhalten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf +0.40m über Geländehöhe festgelegt. Sie darf um 0,20m über- oder unterschritten werden.

A 3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 (1) 2. BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

A 3.1 Bauweise

gem. § 9 (2) BauGB und § 22 (1), (2) und (4) BauNVO

Die Bauweise ist gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt als: **offene Bauweise (o)**.

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung sind die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bzw. als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

A 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) 2. BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.

Das Überschreiten der Baugrenzen ist zulässig: für Eingangsüberdachungen, Balkone, Loggien und Wintergärten bis zu 1,5m, für untergeordnete Bauteile bis 0,5m, aber jeweils nur mit einer Grundfläche des überschreitenden Bauteils von bis zu 3,0qm, jedoch in der Summe der überschreitenden Grundflächen nur bis zu 5,0qm.

A 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 (1) 2. BauGB

Die Hauptfirstrichtung sowie die Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den in der Planzeichnung dargestellten Richtungspfeilen festgesetzt, wenn Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern vorgesehen sind.

A 4.0 Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) 11. BauGB

A 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 (1) 11. BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind festgesetzt als **Mischverkehrsfläche**

A 4.2 Verkehrsgrün
gem. § 9 (1) 11. BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist in Verbindung mit öffentlichen Stellplätzen und Baumstandorten als Verkehrsgrün festgesetzt.

A 5.0 Grünflächen
gem. § 9 (1) 15. BauGB

A 5.1 Öffentliche Grünflächen
gem. § 9 (1) 11. BauGB

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen ohne Pflanzbindung festgesetzt.

A 5.2 Grünflächen besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 (1) 11. BauGB

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Grünfläche besonderer Zweckbestimmung ist als **Kinderspielplatz** festgesetzt.

A 6.0 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) 20. BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist als Streuobstwiese auf einer artenreichen Wiese anzulegen: Einsaat einer blütenreichen Kräuter/Grasmischung (Ziel Grünland mittlere Standorte) mit gebietsheimischem Saatgut, dauerhafte extensive Pflege (2-schürige Mahd im Sommer und Spätherbst mit Abtransport des Mahdguts), darauf Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (Birne, Apfel, Kirsche, Walnuss, Zwetschge) regionaler Sorten im Abstand von 10-15m, StU 10 -14, fachgerechte Entwicklungs- und Dauerpflege.

Die Anlage von Spielmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen und Grillplätzen ist **nicht zulässig**.

A 7.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Aufenthaltsmöglichkeit
gem. § 9 (1) 25. BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwendende, gebietsheimische, standortangepasste Gehölze und deren Pflanzqualität sind der **Pflanzliste 1** (siehe Anhang Begründung Teil A) zu entnehmen. Die Anlage von Sitzmöglichkeiten als Aufenthalts- und Aussichtsbereich ist zulässig.

A 7.1 Pflanzgebot Einzelbäume
gem. § 9 (1) 25. a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende, für den innerörtlichen Straßenraum geeignete Baumarten und –sorten sind der **Pflanzliste 2** (siehe Anhang Begründung) zu entnehmen. Eine geringfügige Abweichung vom festgesetzten Standort ist zulässig, soweit die Gestaltungsidee erhalten bleibt. Die Standorte der Bäume an den Erschließungsstraßen und Stichwegen sind in Abstimmung mit der Anordnung der öffentlichen Stellplätze, der Lage der Grundstückszufahrten und der Lage der Grundstückszugänge festzusetzen.

Entlang des Hegnerwegs sind zur Wiederherstellung der Birnbaumallee zwischen den zu erhaltenden Birnbäumen neue Hochstämme Birne einer regionalen Sorte, StU 16-18, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A 7.2 Pflanzbindung Einzelbäume
gem. § 9 (1) 25. b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume (hochstämmige Birnbäume) der Allee am Hegnerweg sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind, soweit es die Verkehrssicherheit zulässt, zu erhalten und etwas seitlich versetzt, jedoch innerhalb Flucht der Alleebäume durch Pflanzung eines neuen Hochstamms Birne, StU 16-18, zu ersetzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ziel ist der Erhalt alter Bäume als Lebensraum für Tiere sowie der dauerhafte Bestand einer in die Landschaft führenden Allee.

A 7.4 Dachbegrünung
gem. § 9 (1) 25. a BauGB

Flachdächer (Dachneigung 0° - 5°) von Gebäuden sind mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu erhalten (mind. 0,15m starke Substratschicht als Pflanzschicht). Ausnahmen sind bei der Installation von Solaranlagen zulässig.

A 8.0 Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) 4. BauGB und § 12 BauNVO

A 8.1 Tiefgaragen (Tga)

Tiefgaragen (Tga) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

A 8.2 Garagen (Ga), Carports (Cp)

Garagen und Carports müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrt) von mindestens 5,0m aufweisen. Bei Reihenhäusern beträgt der Mindestabstand 1,0m. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet, ist zu diesen ein Abstand von mindestens 30cm einzuhalten.

A 9.0 Nebenanlagen

gem. § 9 (1) 4. BauGB und § 14 BauNVO

Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude mit maximal 20cbm zulässig; der Mindestabstand der Nebenanlage zur öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrt) beträgt 5,0m. Der seitliche Abstand muss mindestens 30 cm betragen (siehe A 8.2).

A 10.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 (1) 6. BauGB

Bei Einzelhäusern sind pro Wohngebäude **maximal 2 Wohnungen** zulässig; erforderlich sind dann **4 Stellplätze**. Ist die zweite Wohnung eine Einliegerwohnung (maximal 50qm Wohnfläche), ist nur **ein** zusätzlicher Stellplatz auf dem eigenen Grundstück erforderlich.

Bei Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern ist nur **eine** Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen gilt nicht für den Geschöß-Wohnungsbau (siehe Nutzungsschablonen, Baufelder Nr. 7, 15, 24; 16, 25; 41,43; 42,51).

A 11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gem. § 9 (1) 23. und 24. BauGB

A 11.1 Lärmschutzmaßnahmen

gem. § 9 (1) 24. BauGB

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind Vorkehrungen zum Schutz vor Schallemissionen zu treffen. Für die Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung für die jeweiligen Fassaden angeführten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 410 nachzuweisen. Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109, insbesondere Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Falls die Optimierung der Grundrissgestaltung im Einzelfall nicht möglich ist, ist der erforderliche Schallschutz durch schalltechnisch ausreichend dimensionierte Fenster zu gewährleisten. Bei Schlaf- und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich IV schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese werden gemäß VDI 2719 bei Schlaf- und Kinderzimmern ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 50 dB(A) empfohlen.

Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 Nov.1989 Tab.8 Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	
	III	35 (dB)	30 (dB)
66-70(dB (A))	IV	40(dB)	35 (dB)

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall aufgrund der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Baulichkeiten bzw. der Eigenabschirmung geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Auf die Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung zur Westranderweiterung (Stahl und Partner, Ludwigsburg, November 2008) wird hingewiesen

A 12.0 Fläche mit zeitlich und inhaltlich unterschiedlicher Festsetzung gem. § 9 (2) 2. BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (Vorhaltefläche) an der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Grünfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Kinderspielfeld, festgesetzt. Die nicht als Spielfeld genutzte Grünfläche ist mit einer arten- und blütenreichen Kräuter-Grasmischung einzusäen und entsprechend extensiv zu pflegen (2-schürige Mahd).

Bei der Erweiterung des Gebiets nach Norden (zweiter Bauabschnitt) wird die Festsetzung für diese Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt.

A 13.0 Maßnahmen zum Artenschutz

A 13.1 Baufeldberäumung

Eine erstmalige Freimachung des Baufeldes im Bebauungsplangebiet zur Anlage der Erschließung ist nur zu bestimmten Zeiten zulässig:

Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nur von Anfang November bis Mitte Februar, das Abschieben von Oberboden auf Ackerflächen nur nach der Ernte oder ab Mitte September bis Mitte Februar oder nach sachkundiger Kontrollbegehung vor Baubeginn, die ein Vorhandensein von Gelegen ausschließt.

A 13.2 Vorgezogener Funktionsausgleich für den Artenschutz

Ca. 0,5 ha Buntbrache sind verteilt auf eine Gesamtmaßnahmenfläche von 10 ha anzulegen. Diese Flächen werden außerhalb des Plangebiets liegen; 6 mosaikförmig in der Feldflur verteilte mehrjährige blüten- und nektarreiche Buntbrachen von mindestens 3-6 m Breite und ca. 100-250 m Länge sind zu entwickeln. Eine Mischung aus Kräutern, Winterraps, Schmetterlingsblütlern u.a. ist einzusäen. Auf Düngung oder Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Die Anlage kann, vorzugsweise in Kuppenlage, sowohl am Rand einer Ackerfläche als auch im Feld selbst erfolgen. Ein Mindestabstand von 150-200 m zu Waldrändern, Feldhecken und Siedlungen ist unbedingt einzuhalten. Ein gestaffelter, später Pflegeschnitt ist etwa ab dem vierten Jahr ab Herbst mit Abtransport des Schnittguts durchzuführen. Die Buntbrachenflächen sind für mindestens 20 Jahre zu erhalten und zu pflegen.

A 13.3 Verwendung umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung

Einsatz von nicht nach oben und horizontal strahlenden Lichtquellen, die Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen ist den standörtlichen Gegebenheiten anzupassen; Einsatz von Natriumdampfniederdruck- oder Hochdrucklampen als Leuchtmittel in staubdichten Leuchten. Vorrang hat jedoch immer die (Verkehrs)Sicherheit des Menschen.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO Baden-Württemberg

B 1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1. LBO

B 1.1 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung

Durch die Festlegung von Wand- und Firsthöhen wird bei Sattel- und Pultdächern die Dachneigung im Wesentlichen bestimmt. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe festgelegt.

Dachformen werden nur für die Baufelder an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs und für die Baufelder mit dreigeschossigen Gebäuden festgesetzt. Für die dreigeschossigen Gebäude werden Flachdächer festgesetzt (siehe Skizzen C1 und C2). Für die Baufelder an der östlichen Grenze werden Satteldächer festgesetzt, wenn die Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung parallel zur Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt ist. Dies betrifft die Baufelder Nr. 10, 18, 28, 47, 48, 49.

In allen anderen Baufeldern werden keine Dachformen oder Dachneigungen festgesetzt. Wird eine bestimmte Dachform gewählt, gelten die in den Schnittskizzen auf der Planzeichnung festgelegten Wand- und Firsthöhen.

Wird ein Sattel- oder Pultdach gewählt, gilt die in der Planzeichnung für das Baufeld festgelegte Firstrichtung.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikelemente sind zugelassen.

B 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60%, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Folgende Abstände sind einzuhalten:
vom Ortgang mind. 1,30m,
zur Traufe und zum First mind. 0,60m (in der Dachschräge gemessen),
zwischen Dachaufbauten oder -einschnitten mind. 1,0m.
Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte errichtet werden. Quergiebel/Zwerchgiebel dürfen maximal 30% der Gebäudelänge einnehmen; der First des Quergiebels/Zwerchgiebels muss mind. 0,60m Abstand zum Gebäudefirst einhalten.

B 1.3 Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen zur Straßenseite hin die gleiche Gebäudeflucht und Wandhöhe sowie bei Sattel- und Pultdächern gleiche Dachneigung und Firstrichtung aufweisen. Werden die Doppelhaushälften nicht gleichzeitig errichtet, so hat sich das später zu errichtende Gebäude hinsichtlich der oben genannten Kriterien nach den Vorgaben des zuerst gebauten Gebäudes zu richten.

B 2.0 Werbeanlagen § 74 (1) 2. LBO

In Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen allgemein nicht zulässig außer an der Stätte der Leistung bzw. nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen (s. § 11 (4) LBO).

B 3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) 3. LBO

B 3.1 Gestaltung von Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wege und **Stellplätze** sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. wasserdurchlässigem Pflaster, Pflasterrasen, Schotterrassen herzustellen.

B 3.2 Einfriedungen

Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen höchstens 0,8m hoch sein und sind von der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,3 bis 0,5m abzurücken.

B 4.0 Beschränkung von Außenantennen

§ 74 (1) 4. LBO

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

B 5.0 Niederspannungsfreileitungen

§ 74 (1) 5. LBO

Freileitungen sind im Gebiet des Bebauungsplans unzulässig.

B 6.0 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

§ 74 (2) 2. LBO

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser auf

2,0 Stellplätze je Wohneinheit und für Geschößwohnungen auf

1,5 Stellplätze pro Wohnung über 50qm erhöht.

Für Einliegerwohnungen (< 50qm, s. A 10.0) wird **ein** Stellplatz gefordert.

B 7.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 (3) 2. LBO

Auf der Grundlage von § 45 b Abs.3 des Wassergesetzes i.d.F. vom 01.01.1999 sind bei Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zwingend. Als Planungsbausteine stehen die Komponenten Speicherung, Nutzung, Versickerung, gedrosselte Ableitung zur Verfügung. Im Plangebiet ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer konventionellen Zisterne zuzuführen. Die Zisternen müssen spätestens im Rahmen der Bebauung des Grundstücks erstellt werden.

Eine konventionelle Zisterne weist ein Nutzvolumen für den privaten Gebrauch wie z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche waschen auf. Die Zisterne hat einen Überlauf in den Regenwasserkanal (Hausanschluß), ein Speichervolumen mit gedrosseltem Abfluss ist nicht erforderlich.

Die Dimensionierung des Nutzvolumens erfolgt mit einem spezifischen Ansatz von 20 l/qm projizierte Dachfläche (Mindestvolumen auf Grundlage der Grundstücksgröße und der zulässigen Grundflächenzahl, die tatsächliche Ausnutzung ist nicht maßgeblich).

Beispiel für ein Grundstück von 400qm mit einer GRZ von 0,3

$400\text{qm} \times 0,3 \times 20 \text{ l/qm} = 2.400$ (entspricht 2,4 cbm Mindestvolumen)

Die grundstücksbezogenen Angaben für das Nutzvolumen (Mindestvolumen in cbm) sind im Entwässerungsplan des Büros ISW vom 05.07.2011 festgelegt.

C. Hinweise

C 1.0 Rechtsgrundlagen

BauGB **Baugesetzbuch** in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009

BauNVO **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.1.1990, zuletzt geändert am 22.4.1993

PlanzV 90 **Planzeichenverordnung** in der Fassung vom 18.12.1990

LBO **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 8.8.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009, in Kraft getreten am 1. März 2010.

C 2.0 Stand und Quelle der Plangrundlagen

Stand der Planunterlagen: die Planungsgrundlage basiert auf der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Amtes für Vermessung und Flurneuordnung, Landratsamt Böblingen (Urheberrechtsträger).

Die dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit der ALK , Stand Juni 2010 überein.

Die dargestellten baulichen Anlagen und Straßen entsprechen dem örtlichen Zustand vom Juni 2010.

Die informell angegebenen Höhenangaben entstammen dem Höhenplan vom 15.02.2011 (ISW) und beziehen sich auf NN.

C 3.0 Naturschutz

Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 39 BNatSchG wird hingewiesen.

C 4.0 Grundwasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Böblingen durchzuführen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Wird die Nutzung von Erdwärme geplant, hat sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, in Verbindung zu setzen, um Machbarkeit und Randbedingungen abzuklären.

C 5.0 Bodenschutz

Oberboden von den Erschließungsflächen (Straßen, Wege, öffentliche Stellplätze) ist gemäß dem Gutachten zum Bodenmanagement aufzunehmen und auf gleichartige aufwertbare Ackerflächen in der Nähe fachgerecht aufzubringen. Grundlagen bilden das Gutachten zum Bodenmanagement und Vorgaben des Landkreises, FB Boden und Wasser.

Beim Umgang mit kulturfähigem Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Humoser Oberboden von den privaten Grundstücken ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu sichern und nach Abschluss der Baumaßnahmen auf Freiflächen verdichtungsfrei wieder aufzutragen. Unbelasteter Bodenaushub ist möglichst vor Ort zu verwerten. Humoser Oberboden ist in unverdichteten, trapezförmig profilierten Mieten (max. Höhe 2,5 m) zwischenzulagern und nach Bodenlockerung auf künftigen Grünflächen der Grundstücke wieder aufzutragen. Die Erstbegrünung soll mit Tiefwurzlern (diverse bunte Saatmischungen mit Lupine, Luzerne, Esparsette, Steinklee u.a. auf allen Garten-/Rasenstücken (auch über Zisternen) erfolgen, um die Bodenstruktur und das Wasseraufnahmevermögen der Böden zu verbessern. Verdichtungen auf künftigen Grünflächen sind unbedingt zu vermeiden. Die öffentlichen Grünflächen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen wie Überfahren, Lagern, Abstellen von Baumaterial und Maschinen wirksam durch deutliche Abgrenzungen zu schützen.

Dennoch eingetretene Bodenverdichtungen sind durch tiefe Bodenlockerung bei gut abgetrocknetem Boden und anschließender Erstansaat von tiefwurzelnenden Gründungspflanzen zu regenerieren.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

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

Unbrauchbare und verunreinigte Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

C 6.0 Gründung

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplans befinden sich alte Drainageleitungen in ca. 80cm Tiefe, die früher zur Entwässerung der Äcker angelegt wurden. Werden solche Leitungen bei der Gründung der neuen Bebauung angetroffen, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Gebäude gegen die möglicherweise noch wasserführenden Leitungen zu treffen.

C 7.0 Regenwasserbehandlung

Um die Abflussmenge des Regenwassers von Dachflächen zu verringern, sind bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern Dachbegrünungen festgesetzt (siehe A 7.4, Anlage von Zisternen, siehe B.7.0).

C 8.0 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Referat Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz).

C 9.0 Altlasten

Keine, soweit bekannt

C 10.0 Nutzung regenerativer Energien

Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und Solarthermie) sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen und gemäß den vorliegenden planungsrechtlichen Regelungen zulässig. Die Dachflächen von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern sind größtenteils nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet.

Die individuelle Wärme- und Brauchwasserbereitung ist im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Auf die unabhängig rechtswirksamen Regelungen des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (GBl. 23.11.2007, S. 531) wird hingewiesen.

C 10.1 Erdwärme

Erdwärmesonden sind rechtzeitig beim Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

C 11.0 Verkehrsflächen/Verkehrsgrünflächen

Die im Lageplan dargestellte öffentliche Verkehrsfläche ist in ihrer Aufteilung als Hinweis zu verstehen. Änderungen der Aufteilung und der Höhenlagen der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. wasserdurchlässigem Pflaster, Pflasterrasen, Schotterrassen o.ä. herzustellen.

C 12.0 Schallschutz

Auf die im Gutachten Stahl und Braunstein+Bernd vom 14.11.2008 gemachten Angaben wird hingewiesen. Sie betreffen den von der Holzgerlinger Straße ausgehenden Lärm und damit die Doppelhäuser nördlich des Mauremer Wegs; hier werden bei den östlich gelegenen Gebäuden die Werte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten; bei der Doppelhaushälfte in der Südostecke des Gebiets sogar die Werte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Bei den Aufenthaltsräumen sind daher entsprechende Lärmschutzfenster einzubauen (Schallschutzklasse III bzw. IV).

C 13.0 Fluglärm

Die im Flächennutzungsplan eingezeichnete Lärmkontur von 55 dB(A) verläuft außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nördlich des Furtwiesenwegs (an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs in ca. 15 – 35 m Entfernung).

In der Lärmkartierung Baden-Württemberg 2007 für den Flughafen Stuttgart liegt das Gebiet des Bebauungsplans deutlich außerhalb der Lärmkontur >50 – 55 dB(A); (die Lärmkontur ≤50 dB(A) ist nicht dargestellt).

VERFAHRENSVERMERKE

Planänderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	24.07.2012
Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	02.08.2012
Feststellung im Entwurf gem. § 3 (2) BauGB	24.07.2012
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)	02.08.2012
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	10.08.2012 – 10.09.2012
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)	31.07.2012
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	25.09.2012
Satzungsanzeige gem. § 4 (3) GemO	
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und gleichzeitig Inkrafttreten des Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB	

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem Planentwurf des Architekturbüros Reichl, Sassenscheidt und Partner vom 18.06.2012, dem Textteil (mit den darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften) des Architekturbüros Reichl, Sassenscheidt und Partner vom 18.06.2012, und dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 25.09.2012 übereinstimmt.

Ausgefertigt: Schönaich, den

Heizmann, Bürgermeister

1. Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Im Bereich zwischen Joh.-Bruecker-Straße, den Grundstücksgrenzen der bestehenden Ortsrandbebauung, der Schubert- und Beethovenstraße sowie der Clara-Schumann-Straße (Baufeld 44) und im Bereich zwischen Schönbuchallee, der Grünfläche nördlich des Mauremer Wegs und dem Feldweg Flst. 3685 (Baufeld 1) sowie im Textteil, Punkte A 8.2, A 9.0 und B1.1.

Fläche des Änderungsbereichs: ca. 0,59 ha.

Lageplanmaßstab 1:500