



# GEMEINDE GÄRTRINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „Steinäcker“ in Rohrau

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	28.06.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	02.08.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	24.08.2017 bis 23.09.2017
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	04.12.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	20.12.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	20.12.2018 bis 31.01.2019
<u>Erneute</u> Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss:	11.02.2020
<u>Erneute</u> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	25.02.2020
<u>Erneute</u> Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:	28.02.2020 bis 30.03.2020 08.05.2020 bis 08.06.2020

(\* aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Schließung des Rathauses konnte die öffentliche Auslegung nicht zu Ende gebracht werden und wurde daher wiederholt)

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gärtringen, den .....

Thomas Riesch (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 13.10.2020



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Steinäcker“ in Rohrau (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1. Art der baulichen Nutzung

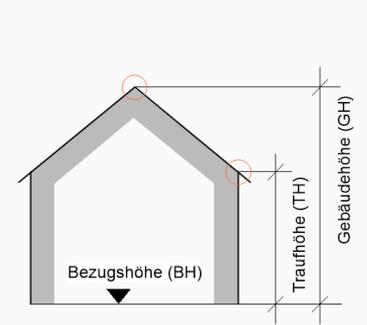
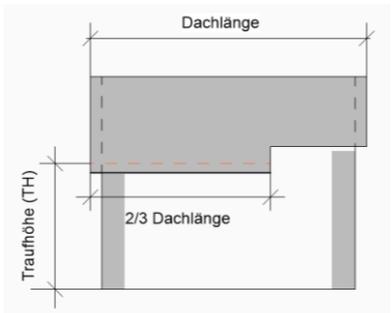
(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p><u>Zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><u>Ausnahmsweise zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>(4) Schank- und Speisewirtschaften.</li> </ol> <p><u>Nicht zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(5) Gartenbaubetriebe,</li> <li>(6) Tankstellen.</li> </ol>
-----------	---

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

<b>z.B. 0,4</b>	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH) (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz (Baufeld) individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).</p>

	<p>Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH max.) für Flachdachgebäude und maximale Gebäude- und Traufhöhen (GH max. und TH max.) für Sattel- und Pultdachgebäude festgesetzt.</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäude- und Traufhöhen (GH max. und TH max.) ist die Bezugshöhe (BH).</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Die maximale Traufhöhe (TH max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Dachlänge einzuhalten.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
--	--

**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>E = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>
<p><b>a</b></p>	<p>a = abweichende Bauweise</p> <p>Im Bereich der im Zeichnerischen Teil dargestellten Linie mit der Bezeichnung „Verkettung“ ist eine Bebauung von Gebäuden, Garagen oder überdachten Stellplätze mit einer Mindesthöhe von 6,0 m über der Bezugshöhe auf der gesamten Länge erforderlich.</p>

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

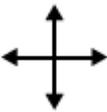
(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 (6) LBO Baden-Württemberg überschritten werden.</p>
	<p><b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 20 m<sup>3</sup> je Grundstück zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten.</p>

	Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind diese nicht zulässig.
--	--

## 5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuerichtung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von wahlweisen Hauptgebäuerichtungen festgesetzt (WA 1).</p>
---	--

## 6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrs- (auch Fußwegen) und Grünflächen einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p> <p>Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind diese nicht zulässig.</p>
--	---

## 7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p><b>Maximale Zahl der Wohneinheiten</b></p> <p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude ist in den Nutzungsschablonen festgelegt (WA 1).</p>
--	--

## 8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p><b>Öffentliche Parkierungsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen dienen als öffentliche Parkierungsflächen und für Grundstückszufahrten.</p>
	<p><b>Müllbehältersammelplatz</b> Siehe Plandarstellung</p>

	<p><b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b>  <b>Zweckbestimmung: Fußweg</b>          Siehe Plandarstellung</p>
---	---

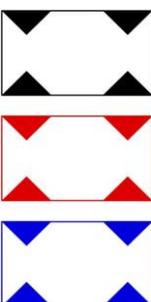
## 9. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b> (Zweckbestimmung Verkehrsgrün)          Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der Verkehrsgrünflächen entlang der Gärtringer Straße sind Grundstückszufahrten zulässig.</p>
---	---

## 10. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Schallschutzmaßnahmen</b>          Siehe Plandarstellung</p> <p>Fläche für Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 455,50 m ü. NN oder technische bzw. bauliche Maßnahmen zum Zwecke des passiven Lärmschutzes (z.B. vorgelagerte Wand am Gebäude oder Gliederung der Nutzungen im Gebäude, keine Aufenthaltsräume)</p> <p><b><u>Sicherung des Schall- und Gesundheitsschutzes</u></b>          Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenze mit der Bezeichnung „Verkettung“ sind die Gebäude als „geschlossene Bebauung“ (Reihenhaus oder Kettenhaus) auszuführen. Sollten Einzelhäuser mit Garagen errichtet werden, sind etwaige Lücken zwischen Garagen und Gebäuden zu schließen.</p> <p>Die geplanten Gebäudekörper im nordöstlichen Baufenster sind als Lärmschutzbebauung festgesetzt und über die gesamte Länge des Baufensters und einer Mindesthöhe von 6,0 m über der Bezugshöhe 449,50 m ü. NN (Gebäudeoberkante von 455,50 m ü. NN.) zu errichten.</p> <p>Auf die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer und Wohnräume) an der Südostfassade der geplanten Baukörper ist grundsätzlich zu verzichten. Alternativ können auch auf der lärmzugewandten Seite schutzbedürftige Räume angeordnet werden, wenn die belasteten Fassaden mit einer Festverglasung, Kippfenster mit automatischen Schließeinrichtungen, Prallscheiben (vor Fenstern) und Verglasung von Balkonen und Loggien oder alternativ mit einer vorgehängten Fassade versehen werden.</p> <p><b><u>Lärmpegelbereiche nach DIN 4109</u></b>          Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 in Verbindung mit den Tab. 9 und 10 der DIN 4109 den maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordnet sind. Diese DIN liegt bei der Gemeinde zur Ansicht aus.</p>
--	---

Im Plangebiet werden entsprechend die Lärmpegelbereiche II-IV festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in <b>Wohnungen</b> , Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichem
I	Bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### Orientierung der Aufenthaltsräume:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

#### Lüftungseinrichtungen:

Im dargestellten Bereich des Bebauungsplangebiets sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Verkehrslärm-Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet.

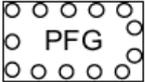
#### Außenwohnbereiche:

Innerhalb des dargestellten Bereichs im Plangebiet ist für die Außenwohnbereiche einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandter Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. abschirmende Elemente (Wände an Gärten oder erhöhte Brüstungen an Balkonen), verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereichen ein Tagpegel von kleiner 62 dB(A) erreicht wird.

## 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Zum Schutz der Amphibien sind Entwässerungseinrichtungen, Schacht-abdeckungen und Lichtschächte so zu gestalten, dass Amphibien möglichst nicht hineinfallen oder selbständig wieder hinausgelangen können (siehe Umweltbericht Maßnahme M7).</p>
--	--

## 12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum, straßenseitig anzupflanzen.</p>
	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG), Gebietseingrünung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste Artenliste 2 / Umweltbericht) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Schallschutzelemente an der Westseite des Plangebiets zur K 1046 orientiert.</p>
	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume (gemäß Pflanzliste, Artenliste 1/Umweltbericht) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Steinäcker“ in Rohrau (nach § 74 LBO)

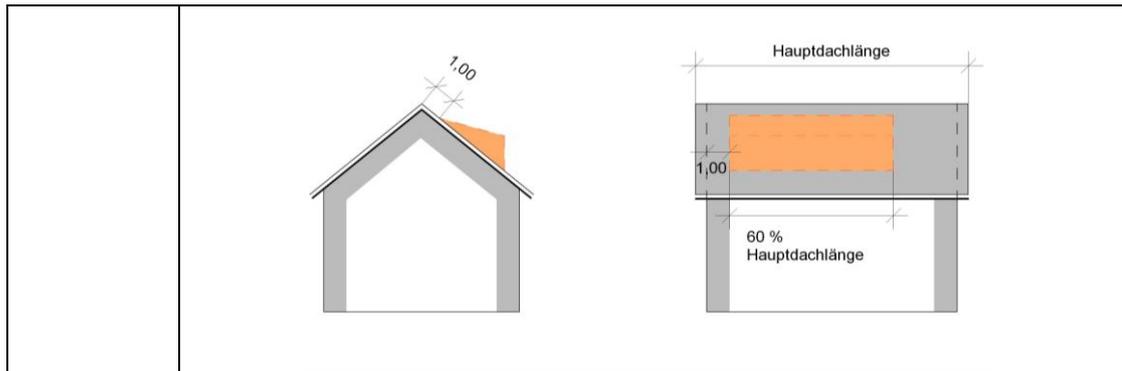
### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Fassaden</b></p> <p>Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.</p>
	<p><b>Dachform und Dachneigung</b></p> <p>Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u> Bei geneigten Dächern sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Flachdächer sind vollflächig extensiv oder intensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen.</p> <p><u>Überdachte Stellplätze und Garagen</u> Dächer mit weniger als 7° Neigung sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen und mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von größer 30° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>



## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Unbebaute Grundstücksflächen</b></p> <p>Alle nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.</p>
	<p><b>Private Erschließungsflächen</b></p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind wasserdurchlässig herzustellen.</p>
	<p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis max. 1 m Höhe zulässig. Sie haben einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.</p>

## 3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen (bei ungeraden Zahlen wird aufgerundet).</p>
--	---

## 4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Flächenhafte Aufschüttungen sind bis max. der jeweiligen festgesetzten Bezugshöhe zulässig. Maximale Abgrabungen sind bis max. 0,7 m zum bestehenden Gelände zulässig.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.</p>
--	---

## 5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Zisternen</b></p> <p>Für jedes Gebäude ist eine Einkammerregenwasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen, sofern keine Dachbegrünung vorhanden ist.</p> <p>Die Zisternen müssen ein Volumen von 1,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup>, mindestens jedoch 3 m<sup>3</sup> pro versiegelter Dachfläche aufweisen. Die Überläufe der Zisternen dürfen an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steinäcker“ in Rohrau

#### 1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

#### 2. Regelung zum Schutz des Bodens:

Durch planerische und gestalterische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Für überschüssigen, unbelasteten Bodenaushub ist getrennt nach Qualität (humoser Boden, steinfreier Lössboden mit Konsistenz halbfest bis steif, toniges oder steinigtes Untergrundmaterial) und Eignung frühzeitig vor Baufreigabe ein Verwertungskonzept zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind sofort mit tiefwurzelnden Gründungs- und Pflanzenarten zu begrünen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen, wie Verdichtungen zu schützen und nicht als Lager- und Abstellflächen zu gebrauchen. Im Bereich von Retentions- oder Grünflächen dürfen die Böden allenfalls mit äußerst leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsetzung von tiefwurzelnden Gründungs- und Pflanzenarten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

#### 3. Geotechnik

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 objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Erschließungsgebiet „Steinäcker“ erstreckt sich über eine flache Hanglage. Das Areal liegt im Wasserschutzgebiet Zone III A „Kellernen“ und „Nissquelle“ sowie im Einzugsbereich der Rohrauer Mineralbrunnen GmbH. Es besteht oberflächennahes Grundwasser.

Bei entsprechendem Niederschlagsangebot und bei Schneeschmelze besteht eine flächenhaft ausgeprägte Neigung zu temporärer Staunässebildung aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit. Während der Bauphase besteht unter der gegebenen Geländeneigung ein erhöhtes Risiko von Oberflächenabflüssen und Ausschwemmung von Bodenmaterial auf die Gärtringer Straße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt ein Bemessungswasserstand des anstehenden Grundwassers von 446,30 m ü. NN. Im östlichen Bereich entlang der Gärtringer Straße ist dies teilweise nur weniger als 2 Meter unter dem Gelände und 2,70 Meter unter der festgesetzten Bezugshöhe. Bei vorgesehenen Eingriffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dies gilt sowohl für temporäre Eingriffe während der Bauzeit als auch für dauerhafte, z.B. für Leitungen oder Kellergeschosse. Außerdem ist eine auftriebssichere und wasserdichte Bemessung erforderlich (siehe Baugrundgutachten vom 13.03.2017). Hier wird auch eine wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse empfohlen.

Aufgrund der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit sind bei unterkellelter Bauweise Schutzmaßnahmen gegen Durchfeuchtung zwingend erforderlich. Eine konventionelle Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser ist nur unter der Voraussetzung funktionsfähiger Drainagen möglich. Da konventionelle Bauwerksdrainagen gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde nicht an den Ortskanal angeschlossen werden dürfen, sind nur Sicherheitsdrainagen über dem festgeschriebenen Bemessungswasserspiegel von 446,30 m ü. NN. zulässig. Bei ggf. nicht unterkellerten Baukörpern ist die Bodenplatte durch eine kapillarbrechende Schicht gegen Erdfeuchte zu schützen.

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Rohrauer Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität. Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zum Bemessungswasserstand reichen.

4. Energieeinsparung

Die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind zu beachten und einzuhalten. Dem Landratsamt- Bauen und Gewerbe - ist gemäß § 16 Abs. 1 EnEV innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung oder Inbetriebnahme des Gebäudes ein Energieausweis entsprechend der Anlage 6 oder 7 der EnEV unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertiggestellten Gebäudes vorzulegen.

5. Schallschutz

Die Lärmschutzbebauung im nordöstlichen Plangebiet ist dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann auch eine „Gebäude-Wand-Kombination“ ausgeführt werden: In diesem Fall sind mehrere Einzelgebäude zu errichten. Zusätzlich sind die zwischen den Einzelgebäuden bestehenden Lücken durchgehend mit einer Lärmschutzwand zu schließen. Die Höhe der Bauwerkoberkante muss mindestens 454 m ü. NN betragen. Alle Lösungen, welche von einer Festverglasung abweichen, sind im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens mit der Baurechtsbehörde entsprechend abzustimmen.

6. Artenschutz

Baumfällungen und -rodungen der Gehölzbestände auf der Fläche sind nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss.