

Kreis Böblingen
Gemeinde Gäufelden
Gemarkung Nebringen

BPL „Bettäcker“
Stand: 11.05.17, 10.10.17, 26.10.17
BPL Satzung

Bebauungsplan „Bettäcker“ und Satzung über örtliche Bauvorschriften



BEBAUUNGSPLANENTWURF,
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES UND ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
STAND 09. OKTOBER 2017.

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG
UND BAULEITPLANUNG
HARTENBERGER + PHILIPP
BENZSTR.38, 71083 HERRENBERG
TEL. 07032-9473-0 FAX 947360
E-Mail: info@hpverm.de

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESES BE-
BAUUNGSPLANES – ZEICHNERISCHER
UND SCHRIFTLICHER TEIL - MIT DEM
VOM GEMEINDERAT AM 26. 10. 2017
ALS SATZUNG BESCHLOSSENEN BE-
BAUUNGSPLAN WIRD BESTÄTIGT. DAS
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN WURDE
NACH DEN GESETZLICHEN BESTIM-
MUNGEN DURCHGEFÜHRT.

GÄUFELDEN, DEN 11.05.2017
10.10.2017
26.10.2017

ausgefertigt am

Johannes Buchter
(Bürgermeister)

HERRENBERG, DEN 11.05.2017
10.10.2017
26.10.2017

Ingenieurbüro für Vermessung und Bauleitplanung
HARTENBERGER + PHILIPP
Benzstraße 38, 71083 Herrenberg

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES
BEBAUUNGSPLANS SIND:

das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23. 09. 2004
(BGBl. I S. 2414) in der jeweils geltenden
Fassung.

die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. 01. 1990
(BGBl. S 132) in der jeweils geltenden
Fassung.

die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom
18. 12. 1990
(BGBl. 1991 I S 58) in der jeweils gel-
tenden Fassung.

die Landesbauordnung für Baden – Würt-
temberg (LBO) in der Fassung vom
21.11.2014; in Kraft getreten am
01.03.2015 in der jeweils geltenden Fas-
sung.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom Gemeinderat beschlossen am 29. 11. 2012
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG: (§ 2 Abs.1 BauGB)	Mitteilungsblatt der Gemeinde Gäufelden vom 06.12.2012
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE: (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 19.12.2012 Fristablauf 31.01.2013
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs.1 BauGB)	Bekanntmachung 11.07.2013
UNTERRICHTUNG DER ÖFFENLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauNVO)	Informationsveranstaltung am 16.07.2013
1. PRÜFUNG UND ABWÄGUNG DER VON DER ÖFFENTLICHKEIT UND DEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)	vom Gemeinderat am 07.11.2013
BILLIGUNG DES ENTWURFS DURCH DEN GEMEINDERAT UND BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG: (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 11.05.2017
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE: (§ 4a Abs. 3 BauGB)	mit Schreiben vom 01.06.2017 Fristablauf 14.07.2017
AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANS: (§ 3 Abs. 2 BauGB)	lt. Bekanntmachung vom 26.05.2017 öffentlich ausgelegt vom 06.06.2017 bis 07.07.2017
2. PRÜFUNG UND ABWÄGUNG DER VON DER ÖFFENTLICHKEIT UND DEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB und 4a Abs. 3 BauGB)	vom Gemeinderat am 26.10.2017

ALS SATZUNG:
(§ 10 BauGB)

vom Gemeinderat
beschlossen am 26.10.2017

IN KRAFT GETRETEN
UND EINSICHT FÜR
JEDERMANN:
(§ 10 BauGB)

am 30.11.2017
mit Bekanntmachung im
Mitteilungsblatt Nr. 48/2017

TEXTTEIL

1. GRUNDLAGEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

1.2 Baugrunduntersuchung

Die Baugrunduntersuchungen des Büros für Geologie und Umweltfragen BGU Dr. Hansel und Partner, Hirschgasse 1, 75392 Deckenpfronn vom 01. August 2002 und vom 07. Dezember 2011, Untersuchungsberichte Nr. 020607 und Nr. 111007 sind beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Relevanzanalyse

Die faunistische Untersuchung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag für das Gebiet Bettäcker des Diplom-Biologen Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie / Ornithologie, Essigweg 1 A, 70765 Stuttgart, Januar 2012 mit Ergänzung vom August 2014 ist beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Lärmschutzgutachten

Die Schallimmissionsprognose zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Bettäcker“ des Büros Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure, Brückenstraße 9, 71364 Winnenden ist beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

1.5 Umweltbericht/Ökologisches Gutachten – Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Baugebiet Bettäcker nach den Vorgaben der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO), die Bewertung nach Ökopunkten für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden sowie die verbalargumentative Bewertung für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaft der Gruppe für Ökologische Gutachten Detzel & Matthäus ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.6 Grünordnungsplan

Der Umweltbericht für grünordnerische Maßnahmen der Gruppe für Ökologische Gutachten Detzel & Matthäus ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.7 Auswirkungsanalyse des Nahversorgungsstandortes „Bettäcker“

Das Entwicklungskonzept für den Einzelhandel der Gemeinde Gäufelden der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom März 2009 sowie die ergänzende Auswirkungsanalyse der GMA für einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt in Gäufelden vom Januar 2013 und die Auswirkungsanalyse der GMA zur Entwicklung des Nahversorgungsstandortes „Bettäcker“ unter Berücksichtigung der Einzelhandelsplanungsziele in Gäufelden vom 08.05.2017 sind Bestandteil des Bebauungsplans.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

WA 1 bis WA 4 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 4, § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 2 Ziff. 1 bis 2 BauNVO genannten Nutzungen „Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ sind zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 genannten Nutzungen „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ sind nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Vollsortimenters mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Lebensmittel und Getränke) zzgl. nahversorgungsrelevanter Randsortimente (Gesundheits- und Drogeriewaren). Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1.500 m² beschränkt. Nebensortimente, die nicht unmittelbar der Grundversorgung dienen, sind auf 1/10 der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist ein Drogeriemarkt als mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites Sortiment im

- Körperpflege-,
- Reinigungsmittel-,
- Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie
- Parfümeriewaren,
- frei verkäufliche Arzneimittel und
- Reformwaren

anbietet. Die Verkaufsfläche wird auf 650 m² beschränkt. Über die Grundversorgung hinausgehende Sortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Die Warenanlieferung für Vollsortimenter und Drogeriemarkt ist auf 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt. Das Be- und Entladen von Waren hat in eingehausten Bereichen bei geschlossenen Türen zu erfolgen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Bauquartieren WA2, WA3 und WA4 (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen) gem. § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bauquartier WA1 (Kettenhäuser) gem. § 17 Abs. 2 und § 19 BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

Flächen von Tiefgaragen, die mindestens 0,4 m erdüberdeckt sind, bleiben bei der Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

Bei Hausgruppen sind Überschreitungen der Grundfläche bei den Einzelgrundstücken zulässig. Der Nachweis für die Einhaltung der Grundfläche ist für die gesamte Wohnanlage zu erbringen.

Im Sondergebiet SO gilt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 Abs.1 und § 19 BauNVO) wird auf 0,8 festgesetzt.

Die maximalen Gebäudehöhen sind unter „Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Absatz 1 Ziffer 1 LBO)“ auf Seite 35 festgelegt.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

WA1

a1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO) als Kettenhausbebauung:

Der Hauptbaukörper (Wohnhaus) ist auf der Baulinie zu errichten. Die Hauptbaukörper sind durch eingeschossige Garagen mit einer Mindestbreite von 3,0 m aneinanderzuketten.

Dachvorsprünge sind bis zu einer Größe von 0,30 m auf dem Nachbargrundstück zu dulden, wobei brandschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten sind. Dachterrassen sind auf den Zwischengebäuden nicht zulässig.

WA 2, WA 3 und WA 4

o offene Bauweise: Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

SO

a2 abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO). Es gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die im Bebauungsplan eingetragenen First- und Strukturrichtungen einzuhalten. Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauGB u. § 18 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Bezugshöhen (BzH) festgesetzt. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) darf von der Bezugshöhe um maximal +/- 0,30 m abweichen.

2.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die minimalen und maximalen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen sind über der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingeschriebenen Bezugshöhe (BZH) festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO, vgl. „Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen“, Seite 35).

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnitt der Außenkante des Gebäudes mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) gilt jeweils für min. 2/3 der Gebäudelänge.

Bei flachgeneigten Dächern gelten die Traufhöhenfestsetzungen für die niedrigere Traufe.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante des Dachfirsts und der festgesetzten Bezugshöhe.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnitt der höheren Außenwand eines Gebäudes mit flachgeneigtem Dach mit der Oberkante der Dachhaut.

2.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Baugrenzen und Baulinien).

Erker und Vorbauten bis max. 5,00 m Länge, die bis zu 1,50 m über die Baugrenze vortreten, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Mindestabstände der LBO sind einzuhalten.

Terrassen und Dachvorsprünge sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Grünanlagen zu versehen. Ausgedehnte Sand-, Kies-, Schotter- und Steinflächen (>4 m²) zur Gartengestaltung sind unzulässig. Versickerungstreifen entlang der Gebäude sind davon nicht betroffen.

2.8 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Nebenanlagen, soweit es Gebäude sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen - mit Ausnahme eines Gewächshauses in einer Größe von 10 m³ oder einer Geschirrhütte in einer Größe bis zu 25 m³ je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit.

Der Abstand zur öffentlichen Straße (Grenze) muss mindestens 1,50 m betragen.

Nebenanlagen zur Kleintierhaltung und Hundezwinger sind nicht zugelassen.

2.9 Flächen für Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig:

Der Abstand zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Nicht zufahrbare Garagenseiten müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Für überdachte Stellplätze ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Tiefgaragen müssen erdüberdeckt sein. Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen Bauteile von Tiefgaragen sind nur mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,4 m zugelassen.

Mindestens 25 % der notwendigen Stellplätze sind oberirdisch nachzuweisen.

2.10 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Absatz 1 Ziffer 5 BauGB)

Kindertagesstätte und Kleinkinderbetreuung.

2.11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2.12 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)

Zisternen:

Das durch befestigte Flächen (Dächer, Zufahrten und Zugänge) anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternenanlagen zu sammeln.

Das Speichervolumen der Zisterne hat pro 100 m² Grundstücksfläche mindestens 1 m³ zu betragen. Die Zisterne muss über ein Notüberlaufsystem mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal verfügen.

Felddrainagen:

Im Gebiet ist die Ackerflur durch Drainagen melioriert. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme sowie beim Ausheben der Baugruben ist davon auszugehen, dass vorhandene Felddrainagen gekappt werden. Angeschnittene Drainagen sind zu fassen und nach Möglichkeit über den Regenwasserkanal zu entwässern.

2.13 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz dient als Spielfläche mit Spieleinrichtungen (z.B. Sandkasten, Rutsche, Schaukel usw.) für Kleinkinder und Kinder bis 12 Jahre und kann mit Wegen und Bepflanzungen gestaltet werden.

2.14 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB).

LR Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

2.15 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB und § 9 Abs. 5 BauGB)

Festsetzungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen:

Zwischen der Marktstraße und der Erschließungsstraße zum Wohngebiet ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von vier Metern über dem Niveau der Marktstraße auszuführen. Im Bereich des Mitarbeiterparkplatzes nördlich des Vollsortimenters ist eine Mauer nahtlos und höhengleich an den Lärmschutzwall anzuschließen.

Festsetzungen zur Grundrissorientierung:

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten **Lärmpegelbereich III** sind bei Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 „*Schallschutz im Hochbau*“ Ausgabe 1989 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) keine offenbaren Fenster zulässig.

Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen:

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten **Lärmpegelbereich III** sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 „*Schallschutz im Hochbau*“ Ausgabe 1989 auszubilden.

Festsetzungen zur Belüftung von Schlafräumen:

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten **Lärmpegelbereichs III** ist durch entsprechende Lüftungssysteme (Belüftung über schallabgewandte Fassade, oder technische Be- und Entlüftungssysteme) sicherzustellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.

2.16 Anpflanzen und Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB) und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)

2.16.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

Gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume und Sträucher (Pflanzgebot) zu pflanzen, dauerhaft zu schützen, nach den anerkannten Regeln der Technik (insb. ZTV Baumpflege) zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzen der nachfolgenden Listen sind zu verwenden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage im Straßenraum und den dort zu erwartenden Standortbedingungen wird im Bereich der Straßen den Empfehlungen der GALK Straßenbaumliste gefolgt.

Im Sondergebiet ist für je angefangene 8 Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen (pfg 9).

Pflanzliste 1: Straßenbäume und Parkplätze Sondergebiet (pfg1, pfg9, pfg11)

Schmalkronige Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen, im Bereich der Parkplätze im Sondergebiet und Begrünung der Straßennebenflächen mit Verkehrsgrün (im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit V statt mit pfg11 gekennzeichnet.)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Sortenbezeichnung
Bäume: Alle StU 20-25, mit Drahtballierung, Aufastung für Straßenraum		
Feld-Ahorn	Acer campestre	
	Acer campestre	'Elsrijk'
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	In Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus	'Fastigiata'
Vogelkirsche	Prunus avium	
Gefüllt blühende Vogelkirsche	Prunus avium	„Plena“
Stadtbirne	Pyrus communis	'Beech Hill'

Pflanzliste 2: Pflanzliste für Strauchpflanzungen (pfg2, pfg6, pfg8, pfg11, pfg13)

Baumpflanzung und Begrünung öffentlicher Grünflächen, Eingrünung der Randbereiche des Sondergebiets mit heimischen Baum- und Straucharten und Begrünung der Straßennebenflächen (Verkehrsgrün).

Begrünung der privaten Grundstücksflächen und Eingrünung der Randbereiche zur offenen Landschaft(pfg13).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Roter Hartriegel	Conus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen*)	Eonymus europaeus
Liguster*)	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weinrose	Rosa rubiginosa
Heckenrose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Rote Heckenkirsche*)	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna

*) Keine Verwendung pfg8 (Kinderspielplatz) wegen Giftigkeit

Pflanzliste 3: Baumpflanzungen (pfg2, pfg3, pfg6, pfg13)

Baumpflanzung und Begrünung öffentlicher Grünflächen, Baumpflanzung und Uferbegleitgrün entlang des Bachlaufs, Eingrünung der Randbereiche des Sondergebiets mit heimischen Sträuchern und Baumpflanzung, Begrünung öffentlicher Grünflächen (Kinderspielplatz), Begrünung der privaten Grundstücksflächen und Eingrünung der Randbereiche zur offenen Landschaft sowie naturnahe Gestaltung und Begrünung der Retentionsflächen und Regenrückhaltebecken.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Sortenbezeichnung
Bäume: Alle StU 20-25, mit Drahtballierung		
Feld-Ahorn	Acer campestre	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	In Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Gefüllt blühende Vogelkirsche	Prunus avium	
Chinesische Birne	Pyrus calleryana	„Chanticleer“

Obstbäume (pfg8)

Pflanzqualität: Obsthochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung (mDB), StU 12-14

Apfel

- Alkmene
- Arkcharm
- Berlepsch
- Boskoop
- Brettacher
- Goldparmäne
- Hauxapfel
- Hilde
- Jakob Fischer
- Kardinal Bea
- Luna
- Oldenburg
- Pinova
- Piro
- Rebella
- Resi
- Rubinola
- Topaz
- Zabergäu Renette
- Bosc's Flaschenbirne
- Gelbmöstler

Birnen

- Champagner Bratbirne
- ClappsLiebling
- Conference
- Nägelesbirne
- Stuttgarter Geißhirtle
- Williams Christbirne

Kirschen

- Burlat
- Carmen
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kordia
- Lapins
- Oktavia
- Regina
- Schneiders Späte Knorpelkirsche

Zwetschgen / Pflaumen

- Bellamira
- Hauszwetschge
- Katinka
- Nancy-Mirabelle

- Jojo

- Pitestean

Walnuß**Prunus domestica-Speierling****Malus sylvestris-Wildapfel****Pyrus communis-Wildbirne**

Die Gehölzartenauswahl für die Obstsorten orientiert sich an der Sortenempfehlung des LRA Böblingen, Fachberatungsstelle für Obst- und Gartenbau.

Pflanzliste 4: Pflanzgebot für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (pfg 10)

Auf jedem Baugrundstück ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. (pfg10).
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei abgängigen Bäumen ist Ersatz nachzupflanzen. Bei der Auswahl des Standorts sind die Vorgaben des Nachbarschaftsrechts zu berücksichtigen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Sortenbezeichnung
Bäume: Alle StU 20, mit Ballen		
Feld-Ahorn	Acer campestre	
	Acer campestre	‘Elsrijk’
Kugelspitzahorn	Acer platanoides	‘Globosum’
Kornelkirsche	Cornus mas	
Rotdorn	Crataegus laevigata	‘Paul’s Scarlet’
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi	‘Carrierei’
Blumenesche	Fraxinus ornus	In Sorten
Zierapfelformen	Malus spec.	In Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria	In Sorten
Eberesche	Sorbus aucuparia	
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	‘Brouwers’

Pflanzliste 5: Pflanzen für die Dachbegrünung (pfg4)

Geeignete Arten für die Dachbegrünung; die Substratstärke sollte >10cm betragen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Berglauch	Allium lusitanicum
Kelch-Steinkraut	Alyssum alyssoides
Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serpyllifolia
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Gewöhnlicher Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Raue Nelke	Dianthus armeria
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum
Heidenelke	Dianthus deltoides
Frühlings-Hungerblümchen	Erophila verna
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Kleines Mädesüß	Filipendula vulgaris
Stinkender Storchschnabel	Geranium robertianum
Gewöhnliche Kugelblume	Globularia punctata
Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
Knolliger Hahnenfuß	Ranunculus bulbosus
Knöllchen-Steinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Edel-Gamander	Teucrium chamaedrys
Frühblühender Thymian	Thymus praecox
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Großer Ehrenpreis	Veronica teucrium
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Blaugrüne Segge	Carex flacca
Blauschwingel	Festuca cinerea
Blaugrünes Schillergras	Koeleria glauca
Wimper-Perlgras	Melica ciliata
Steppen-Lieschgras	Phleum phleoides

Pflanzliste 6: Pflanzliste für Fassadenbegrünung überdachter Stellplätze (pfg 5)

Überdachte Stellplätze sind mit Rankgewächsen einzugrünen. Hierfür sind entsprechende Rankhilfen zu installieren.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Akebie	Akebia quinata
Waldrebe	Clematis in Sorten
Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera in Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus in Sorten
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

Pflanzliste 7: Bodendeckende Gehölze (pfg7)

Bodendeckende Gehölze zur Eingrünung des Lärmschutzwalls.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Kriechspindel	Euonymus fortunei in Sorten
Efeu	Hedera helix
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Johanniskraut	Hypericum moserianum
Fingerstrauch	Potentilla in Sorten
Waldsteinie	Waldsteinia ternata

2.16.2 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

2.17 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB und § 126 Abs. 1 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Der Hinterbeton ist von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Böschungen bis zu einer horizontalen Lage von max. 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus auf den angrenzenden Grundstücksflächen zulässig.

Sie sind von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

2.18 Pflichten des Eigentümers (§126 Abs. 1 BauGB)

Die Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie für Verkehrszeichen sind entsprechend § 126 Abs. 1 BauGB von den Eigentümern auf ihren Grundstücksflächen zu dulden.

Ebenso sind Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken bis zu einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

2.19 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

3. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

3.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Es sind die Dachformen und Dachneigungen gemäß Seite 35 „Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)“ zulässig.

Doppelhäuser, Kettenhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform zu errichten.

Im Sondergebiet (SO) sind nur flachgeneigte Dächer zulässig.

Garagendächer und Stellplatzüberdachungen sind nur als flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 5 % zulässig.

3.2 Dachdeckung und Fassadenbegrünung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Mit Ausnahme der Stellplatzüberdachungen sind flachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen.

Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt werden.

Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z O im Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Aufbaudicke bei der Dachbegrünung muss für einen deutlichen Retentionseffekt mind. 10 cm betragen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer im Dachdeckungsmaterial und in der Farbe einander anzupassen.

Von Materialien darf keine Blendwirkung ausgehen. Ausgenommen sind Photovoltaik-/Solaranlagen und Dachflächenfenster.

Mit Kupfer, Zink oder Blei beschichtete Dachflächen sind zum Schutz des Grundwassers entsprechend zu versiegeln.

Im Wohngebiet sind überdachte Stellplätze mit Rankgewächsen einzugrünen. Hierfür sind entsprechende Rankhilfen zu installieren.

3.3 Dachaufbauten (Dachgauben), Querbauten (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Es sind die in den Skizzen (vgl. Seite 32 und Seite 33) dargestellten Arten von Dachaufbauten grundsätzlich zulässig, wenn das Hauptdach eine Dachneigung von mindestens 25° aufweist.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 2/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bezieht sich die 2/3 – Längenbeschränkung auf den jeweiligen Gebäudeteil.

Der Abstand zwischen dem First des Hauptdachs und dem Schnittpunkt des Daches des Dachaufbaus mit dem Hauptdach muss mindestens 0,70 m betragen. Der Abstand wird entlang der Dachschräge gemessen.

Die Höhe von Dachaufbauten darf gemessen vom Schnittpunkt Vorderkante/Dachhaut bis Oberkante/Dachhaut (bei Einzelgauben entsprechend Traufe Gaube) max. 1,80 m betragen.

Der Abstand zwischen Dachaufbau und dem Ortgang des Hauptdachs muss mindestens 1,50 m betragen.

Der Abstand zwischen Dachaufbau und Gebäudetrennwand (Doppelhäuser, Hausgruppen) muss mindestens 0,80 m betragen. Ein Abstand muss nicht eingehalten werden, wenn die Dachaufbauten an der Gebäudetrennwand zusammengebaut werden. Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Sind/werden die nach dem Bebauungsplan zulässigen Trauerhöhungen ganz oder teilweise in Anspruch genommen, sind auf dieser Dachseite keine Dachaufbauten zulässig.

Dacheinschnitte sind bis max. zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

Querbauten sind auf maximal der halben Gebäudebreite zulässig. Nebenfirste sind bis zu 50% der Länge des Hauptfirstes zulässig. Der First des Querbaus muss mindestens 0,70 m unterhalb des Firsts des Hauptdaches liegen. Der Abstand wird entlang der Dachschräge gemessen.

Die Traufhöhe des Querbaus darf maximal 1,50 m über der Traufhöhe des Hauptbaukörpers liegen.

Eine Kombination von Dachaufbau und Querbau auf derselben Dachseite ist unzulässig.

3.4 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Die Zahl notwendiger Stellplätze wird auf 1,5 je Wohneinheit erhöht. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

3.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Ziff. 3 LBO)

Die Zufahrten zu Garagen, überdachten und offenen Stellplätzen sind wasserundurchlässig zu befestigen und auf dem Grundstück zu entwässern

3.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Neue Niederspannungsfreileitungen und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Sämtliche neuen Starkstrom-, Licht-, Antennen- und Fernsprechleitungen sind zu verkabeln.

3.7 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2 m² Fläche zulässig.

Im Sondergebiet gilt:

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

An Fassaden sind Werbeanlagen in der Größe von max. 4% der zugehörigen Fassadenfläche, aber nicht größer als H=3,0 m und L=6,0 m, zulässig. Die Höhe der Einzelschrift ist auf 2,0 m beschränkt.

Pro Marktgebäude ist eine Werbeanlage, die eine bauliche Anlage i. S. d. § 2 (1) LBO darstellt, als Verkehrshinweisschild im Zufahrtsbereich der Betriebsgrundstücke (Pylon) bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig. Die Hinweistafel selbst darf eine Größe von 6 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Pro Marktgebäude ist eine Plakatwand mit einer maximalen Größe von H= 2,65 m und L=3,70 m zulässig.

Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

3.8 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Im Anschluss der Gebäude sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,0 m Höhe, gemessen von der bestehenden, natürlichen Geländeoberfläche, zulässig. Die Beschränkung gilt nicht für Abgrabungen an Lichthöfen, Lichtschächten und Kellertreppen.

3.9 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Stützmauern sind zulässig mit einer Höhe bis zu 1,0 m.

Die Beschränkung gilt nicht für Stützmauern an Lichthöfen, Lichtschächten und Kellertreppen.

Stützmauern, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

Einfriedungen und Stützmauern entlang der landwirtschaftlichen Wege Flst. 1846, Flst. 1871/1, Flst. 1935/1, Flst. 1820/1 und Flst. 1838/1, müssen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m ab Hausgrund zulässig. Zu Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

3.10 Antennen und Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Je Wohneinheit ist maximal eine Außenantenne zulässig. Bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten sind je Gebäude maximal drei Außenantennen zulässig.

Als Außenantennen gelten alle Rundfunk- und Fernsehantennen. Die für den Amateur- und Betriebsfunk erforderlichen Außenantennen werden durch die Regelungen dieser Satzung nicht berührt.

Außenantennenanlagen (insbesondere Parabolspiegelantennen) sind am Gebäude anzubringen. Sie sollen nach Möglichkeit, wenn sie auf der Dachfläche errichtet werden, farblich auf die Dachfläche, wenn sie an der Hauswand angebracht werden, farblich auf die Hauswand des jeweiligen Gebäudes abgestimmt werden. Soweit es räumlich und technisch möglich ist, sind die Außenantennen auf der von der Straßenseite abgewandten Gebäudeseite zu errichten bzw. anzubringen.

3.11 Müllbehälterstandorte

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

3.12 Beleuchtung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im Randbereich zur Landschaft, vorzugsweise im gesamten Geltungsbereich, sind zum Schutz der Fauna nur Natrium-Niederdrucklampen oder vergleichbare Produkte zu verwenden. Die Ausstrahlung der Leuchten nach oben darf max. 70 Grad betragen.

3.13 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Wasserschutzgebiet Zone III A und III B

Das Baugebiet liegt in der Zone III A und III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg.
Die Beschränkungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22. Januar 1992 sind zu beachten.

Baumaßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, sind beim Landratsamt Böblingen, Amt für Wasserwirtschaft, rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass bei einigen Baumaßnahmen Grundwasser bzw. Schichtwasser in einer Baugrube anfällt.

Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, damit keine dauernde Entnahme von Grund- oder Schichtwasser erfolgt (Grundwasserschutz + Fremdwasser in der Kläranlage).

Bei der Erschließung werden die Kanäle bzw. die Leitungen vermutlich in grundwasserführenden Schichten zu liegen kommen. Es sind deshalb Grundwassersperrungen zu errichten. Die Gemeinde hat hierfür und für die notwendige Grundwasserentnahme während der Tiefbauarbeiten beim Landratsamt Böblingen, Amt für Wasserwirtschaft, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

5.1 Baugrunduntersuchung / Boden und Erschließung / Kanal

Der Untergrund besteht aus Schichten des Lettenkeupers und aus quartären Deckschichten. Die Versickerung von anfallendem Tagwasser ist aufgrund zu geringer Versickerungsfähigkeit kaum möglich.

Wegen der Neigung zu zeitweise andauernder Staunässe- und Schichtwasserbildung sind die Keller von Gebäuden als wasserdichte und auftriebssichere Wannen zu bemessen.

Konventionelle Flachgründungen sind bei kleineren Gebäuden innerhalb der steifplastischen Böden bei angepasster Bodenpressung möglich. Bei komplexen Gebäuden ist eine Gründung im tragfähigen Lettenkeuper erforderlich, wobei objektbezogene Baugrunduntersuchungen dringend angeraten werden.

Auf die Baugrunduntersuchung des Büros für Geologie und Umweltfragen BGU Dr. Hansel und Partner, Hirschgasse 1, 75392 Deckenpfronn vom 01. August 2002 und vom 07. Dezember 2011, Untersuchungsbericht Nr. 020607 und Nr. 111007 wird verwiesen.

Im Zuge der Planung privater Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Ober- und Unterbodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Boden in seiner anstehenden Mächtigkeit (lokal > 30 cm) abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten, leicht geglätteten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Bei längerer absehbarer Lagerzeit sind die Mieten zu begrünen.

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 Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu beseitigen.

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

Im Bereich von Retentionsanlagen dürfen die Böden nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm²) befahren werden.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamtes Böblingen, Amt für Wasserwirtschaft, zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5.2 Zisternen - getrennte Brauchwasseranlagen -

Bei Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen für die WC-Spülung und als Waschmaschinenanschluss ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren. Der Betrieb einer Brauchwasseranlage ist genehmigungspflichtig und beim Gesundheitsamt gemäß § 13 TrinkwV 2001 sowie beim örtlichen Wasserwerk anzuzeigen.

Sofern gefasstes Niederschlagswasser in Zisternen für einen getrennten zweiten Wasserkreislauf eingesetzt wird, ist eine Messeinrichtung zur Erfassung des Abwassers vorzusehen.

5.3 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, technische Mitteilung GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

5.4 Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Die Meldepflicht ist nach § 20 Abs. 1 DSchG unerlässlich. Der Fund bzw. die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Ordnungswidrigkeiten werden nach § 27 DSchG geahndet.

5.5 Heizenergie

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und auf andere Energieträger auszuweichen.

Auf fossile Brennstoffe sollte verzichtet werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und regenerativen Energiearten, von denen keine unzumutbaren Immissionen ausgehen, sind bevorzugt einzusetzen.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist nicht zulässig, da der verkarstete Obere Muschelkalk in relativ geringer Tiefe ansteht und das darin auftretende, für die Trinkwasserversorgung genutzte Grundwasser hohe Fließgeschwindigkeiten aufweist.

Eine oberflächennahe Nutzung der Erdwärme bis in ca. 10 m Tiefe ist zulässig (Erdwärmekollektoren oder sogenannte Energiepfähle aus Beton, die in den Erdboden eingeführt werden).

5.6 Immissionen Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken können Immissionen, wie z.B. landwirtschaftstypische Gerüche, auftreten. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft auftretende Immissionen sind zu dulden.

5.7 Artenschutzrechtliche und faunistische Untersuchungen

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine aktuelle Artenschutzprüfung bezogen auf besonders geschützte Arten durchzuführen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutzrechtlich ist es erforderlich, die Vorkommen der besonders (und streng) geschützten Tierarten auf dem Areal bei den Eingriffen zu berücksichtigen, d.h. bei der Rodung von Bäumen, Eingriffen in Gehölzbestände und Abbruch von Gebäuden dürfen weder Tiere getötet noch deren Entwicklungsstadien geschädigt werden (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG). Dafür ist eine Bauzeitbeschränkung außerhalb der Brut- und Aktivitätszeiträume bzw. ein darauf abgestimmtes Management notwendig (Tabuzeiten 1. März bis 30. September).

Auch dürfen keine (mehrjährig nutzbaren) Nist- oder Ruhestätten zerstört werden bzw. muss ggf. ein Ausgleich vor den geplanten Eingriffen (als CEF-Maßnahmen, vorgezogen) stattgefunden haben (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG). Verluste von Nist-, Ruhestätten und Quartieren sowie von faunistischen Lebensräumen müssen im erforderlichen Umfang in der Nähe des Eingriffsortes ersetzt und deren Funktion vor Beginn der Bauarbeiten nachgewiesen werden.

Vorbereitende Baumaßnahmen im Bereich von Brutplätzen der Feldlerche auf Ackerflächen sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Bei einer Bebauung des Plangebiets Bettäcker ist mit dem Verlust von einem Brutrevier der Feldlerche zu rechnen, der durch vorgezogene Maßnahmen ausgeglichen werden muss, da es sich bei der Feldlerche um eine gefährdete Vogelart handelt, deren lokaler Bestand und Erhaltungszustand als ungünstig einzustufen ist.

Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche können in Form von Ackerrandstreifen oder Bracheflächen und Feldlerchenfenstern auf den angrenzenden Ackerflächen umgesetzt werden. Für den Verlust eines Brutpaares ist davon auszugehen, dass ein Ackerrand- oder Brachestreifen von etwa 10 x 100 m und, je nach Lage, 2-3 Feldlerchenfenster erforderlich sind.

Anlagebedingt können Beeinträchtigungen durch technische Einrichtungen an Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen eintreten, etwa durch Fallenwirkung für Kriechtiere oder durch Kollision an Glasflächen (Vogelschlag). Schächte sind entsprechend tierfreundlich zu installieren und ein Vogelschlagrisiko ist zu vermeiden, indem Glasflächen ggf. mit großflächigen und dichten Markierungen versehen werden.

5.8 Umweltbericht mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Maßnahmen zum Artenschutz

Diese Maßnahmen sind nicht abwägbar und zwingend durchzuführen. Eine Erläuterung zur Herleitung der erforderlichen Maßnahmen findet sich im separaten artenschutzfachlichen Fachbeitrag (QUETZ 2012, 2014).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG müssen daher folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

§ 44 (1) 1 BNatSchG (Tötungsverbot):

- **Vögel: Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung**

Die Entnahme von Sträuchern, Hecken und alten Bäumen, die als Nistplätze für Vögel geeignet sind, muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar kann davon ausgegangen werden, dass alle Tiere geschlüpft sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben, sodass im Falle der mobilen Artengruppe der Vögel nicht mit einer vermeidbaren Tötung gerechnet werden muss. Die Zeiten für die Gehölzentnahme, der Abbruch von Schuppen und Gerätehäusern sowie die vorbereitenden Baumaßnahmen im Bereich von Brutplätzen der Feldlerche auf den Ackerflächen werden unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel auf **Anfang Oktober bis Ende Februar** beschränkt.

Eine ökologische Baubegleitung stellt sicher, dass die notwendige Maßnahme durchgeführt sowie unnötige Beeinträchtigungen und Beschädigungen vermieden werden.

- **Vögel: Markierung von großen Glasflächen**

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an Glasflächen (Vogelschlag) sind große Glasflächen mit großflächigen und dichten Markierungen zu versehen (außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad¹); das Anbringen von Vogelsilhouetten ist nicht ausreichend.

§ 44 (1) 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

- **Vögel: Anlage von Brachestreifen für die Feldlerche**

Ziel / Begründung: Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchte Lebensstätte der Feldlerche.

Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich C2: Anlage von Ackerrandstreifen oder Bracheflächen und Feldlerchenfenstern auf den angrenzenden Ackerflächen.

Für den Verlust des einen Brutplatzes der Feldlerche sind die Anlage eines Ackerrand- oder Brachestreifens von etwa 10 x 100 m sowie 2-3 Feldlerchenfenster erforderlich.

Für die Anlage von **Ackerrandstreifen** werden die Flächen mit einer blütenreichen Mischung aus Ackersilberkraut eingesät. Die angesäten Ackerrandstreifen werden ab Anfang August einmal jährlich gemäht und das Mähgut wird abgeräumt, wobei eine abschnittsweise Mahd auf der Hälfte der Fläche zu erfolgen hat und ein Altgrasstreifen stehen bleibt. Alle 2-3 Jahre, je nach Aufkommen von Unkräutern (Quecke, Disteln), sind die Flächen zu grubbern.

Auf den Ackerrandstreifen ist die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderweitigen gezielten Unkrautbekämpfungen mit Herbiziden, die Kalkung und Düngung, die

¹ Nach SCHMID, WALDBURGER & HEYEN (2008)

Anlage von Mieten, die Ablagerung von Mist oder Erde und das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen unzulässig. Die Ackerrandstreifen sind jeweils an den Grundstücksenden durch Holzpfeile zu kennzeichnen.

Die Anlage von Lerchenfenstern erfolgt jedes Jahr neu. Bei der Saat wird die Sämaschine für einige Meter angehoben, sodass eine nicht eingesäte Freifläche von ungefähr 20 Quadratmetern entsteht, auf der Feldlerchen brüten können und Nahrung finden. Nach der Saat kann das Lerchenfenster zusammen mit dem restlichen Acker ganz normal bewirtschaftet werden.

Die CEF-Maßnahme muss vor Baubeginn erfolgreich, d.h. mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf, umgesetzt worden sein. Die Realisierung der CEF-Maßnahme muss durch eine Festsetzung im Bebauungsplan und ein Risikomanagement gesichert werden.

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahme hat durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, eine Festsetzung im Bebauungsplan oder ggf. durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu erfolgen.

Vermeidung, Minimierung und (interner) Ausgleich

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. für den internen Ausgleich umgesetzt und bei der Bilanzierung mitberücksichtigt.

Im Grünordnungsplan werden diese Maßnahmen zur Vorbereitung der Übernahme in den Bebauungsplan nach Baugesetzbuch (BauGB) bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes		Umweltbelange						
		Mensch	Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft / Erholung	Kultur- und Sachgüter
M 1	Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraßen (pfg1)	X		X		X	X	
M 2	Baumpflanzung und Begrünung Öffentliche Grünfläche (pfg2)	X	X	X	X	X	X	
M 3	Baumpflanzung und Uferbegleitgrün entlang Bachlauf (Erhalt bestehender Gräben) (pfg3)	X	X	X	X	X	X	
M 4	Dachbegrünung der Garagendächer (pfg4)		X	X		X	X	
M 5	Fassadenbegrünung überdachter Stellplätze (pfg5)			X		X		
M 6	Eingrünung der Randbereiche des SO mit heimischen Bäumen und Sträuchern (pfg6)		X	X		X	X	
M 7	Begrünung des Lärmschutzwalls mit bodendeckenden Gehölzen (pfg7)			X		X	X	
M 8	Baumpflanzung und Begrünung öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ (pfg8)	X	X	X	X	X	X	
M 9	Baumpflanzung für Parkplätze des SO (pfg9)		X			X	X	
M10	Baumpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen (pfg10)	X	X			X	X	
M 11	Begrünung Straßennebenflächen (Verkehrsgrün, im BPlan mit V gekennzeichnet) (Einsaat, Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen; pfg11)		X	X		X	X	

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes		Umweltbelange						
		Mensch	Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft / Erholung	Kultur- und Sachgüter
M 12	Sammlung des Oberflächenwassers in Retentionsflächen und Regenrückhaltebecken. Naturnahe Gestaltung und Begrünung (pfg12)		X	X	X			
M 13	Begrünung der privaten Grundstücksflächen (WA, pfg13)	X		X	X	X		
M 14	Beschränkung der Baustelleneinrichtungen auf möglichst kleinem Raum; keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb der Bauflächen		X	X	X	X		X
M 15	Baufeldräumung und Rodung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis Ende Februar durchführen		X					
M 16	Keine Befahrung mit Baumaschinen während nasskalter Jahreszeit (Erschließung möglichst im Sommerhalbjahr)			X	X			
M 17	Betankung der Baumaschinen und Lagerung von Kraftstoffen nur außerhalb von offenen Leitungsgräben und Baugruben			X	X			
M 18	Beachtung der Vorgaben einschlägiger Gesetze und Normen (§ 4 BBodSchG, DIN 19371, DIN 18315) auf der Baustelle zur Gewährleistung eines sachgerechten Umgangs mit dem anfallenden Bodenmaterial			X				
M 19	Anfallendes zementhaltiges Schmutzwasser (Reinigung Arbeitsmittel) ist zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen				X			
M 20	Beschränkung der Beleuchtungsdauer SO auf die Öffnungszeiten der Geschäfte		X					
M 21	Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel		X					
M 22	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)	X						
C2	Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich für die Feldlerche: Ackerrand- oder Brachestreifen (10x100 m)		X					

Maßnahmen und Festsetzung zur Grünordnung und ihre Begründung

Nach § 12 Abs. 2 NatSchG können Grünordnungspläne vom Träger der Bauleitplanung erstellt werden, sie können, soweit geeignet und erforderlich, in die Bauleitplanung aufgenommen werden. Der Grünordnungsplan erhält Rechtsverbindlichkeit, wenn er in den Bebauungsplan integriert und somit Bestandteil der Bauleitplanung wird.

Die nachfolgend genannten grünordnerischen Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt und dienen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durch die Bebauung.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens

(§ 1a Abs. 1 und 2; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Bodenversiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Flächen im SO und Flächen für den Gemeinbedarf, die nicht zur Erschließung benötigt werden, sind mit heimischen Arten zu begrünen. Für den kulturfähigen Oberboden, der im Zuge der Bauarbeiten anfällt, wird innerhalb eines Bodenschutzkonzeptes ein Verwertungsplan zur Wiederverwertung erarbeitet. Der unbelastete Oberboden, der im Gebiet verbleibt, ist zwischenzulagern und wiederzuverwerten. DIN 18915 (Bodenarbeiten) ist anzuwenden (M18).

Zur Minimierung von Bodenverdichtung darf ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen. Daher ist die Erschließung des Gebietes möglichst außerhalb der nasskalten Jahreszeit durchzuführen (M16). Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der verdichtete Boden tiefgründig zu lockern.

Die Baustelleneinrichtung ist auf einen möglichst kleinen Raum zu begrenzen, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb der Bauflächen zu vermeiden (M14).

Maßnahmen zum Schutz des Wassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zum Schutz des Oberflächen- und Grundwassers vor Verunreinigungen ist die Betankung der Baumaschinen und Lagerung von Kraftstoffen nur außerhalb von offenen Leitungsgräben und Baugruben sowie außerhalb von Oberflächengewässern erlaubt (M17). Anfallendes zementhaltiges Schmutzwasser (z.B. bei der Reinigung von Arbeitsmitteln) ist zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen (M19).

Zisternen – getrennte Brauchwasseranlagen

Um die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden, sind Anlagen zur Rückhaltung und zur Verwendung aller anfallenden Dachflächenwasser als Brauchwasser herzustellen (Zisternen).

Das erforderliche Rückhaltevolumen ist mit mindestens 1 m³ Zisternenvolumen pro 100 m² Grundstücksfläche auszulegen. Die Zisterne muss über ein Notüberlaufsystem mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal verfügen.

Bei Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen für die WC-Spülung und für den Waschmaschinenanschluss ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren. Der Betrieb einer Brauchwasseranlage ist genehmigungspflichtig und beim Gesundheitsamt gemäß § 13 TrinkwV 2001 sowie beim örtlichen Wasserwerk anzuzeigen.

Sofern in Zisternen gefasstes Niederschlagswasser für einen getrennten zweiten Wasserkreislauf eingesetzt wird, ist eine Messeinrichtung zur Erfassung des Abwassers vorzusehen.

Entwässerung des gesamten Geltungsbereichs in das Regenrückhaltebecken

Zur Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers werden die Regenwasserabflüsse der versiegelten Straßenflächen in die hierfür angelegten Regenrückhaltebecken auf den Flurstücken 1815/1 und 1800 abgeführt. Hier erfolgt die Verdunstung, Versicke-

rung bzw. bei Starkregenereignissen die verzögerte Ableitung in den Vorfluter und dadurch eine Vermeidung von Abflussspitzen in die Kanalisation. Die Rückhaltebecken werden insbesondere in den Uferbereichen naturnah begrünt (M12).

M 4 Dachbegrünung (pfg4)

Um die Wasserrückhaltung im Gebiet zu erhalten und insbesondere nach Starkregenereignissen Abflussspitzen in der Kanalisation zu vermeiden, sind flachgeneigte Dächer, mit Ausnahme der Stellplatzüberdachungen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Für die extensive Dachbegrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Bei der Ansaat ist zertifiziert gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Maßnahmen zum Schutz von Klima und Luft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten.

Zur Vermeidung von Abflussbehinderungen sind die Gebäude längs der Kaltluftabflussrichtung zu stellen (West-Ost-Richtung).

Zur Verminderung der Aufheizung der versiegelten Flächen im Gebiet sind flachgeneigte Dächer, mit Ausnahme der Stellplatzüberdachungen, mit einer extensiven **Dachbegrünung** (Maßnahme M4 (pfg4) zu versehen. Für die extensive Dachbegrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Bei der Ansaat ist zertifiziert gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

M 5 Fassadenbegrünung überdachter Stellplätze (pfg5)

Im Wohngebiet sind überdachte Stellplätze mit Rankgewächsen einzugrünen. Hierfür sind entsprechende Rankhilfen zu installieren. Es finden Pflanzen der Pflanzliste 6 Verwendung.

Begründung: Die Begrünung der überdachten Stellplätze vermindert die Aufheizung der versiegelten Flächen und minimiert die Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima/ Luft.

Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplante Bebauung werden **öffentliche Grünflächen** im Geltungsbereich festgesetzt:

M 2 Öffentliche Grünfläche (pfg 2)

Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohngebietes wird mit einer blütenreichen Wiesenmischung angesät. Am nördlichen Rand erfolgt eine lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern aus der Pflanzliste 2 sowie einer Baumreihe bestehend aus 12 Einzelbäumen (Pflanzliste 3). Die Baumpflanzungen erfolgen an den im Plan bezeichneten Stellen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bei der Ansaat und Pflanzung ist zertifiziert gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzenmaterial aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Als Saatgutmischungen eignen sich beispielsweise die Mischung 01 „Blumenwiese“ und am Graben die Mischung 07 „Ufermischung“ von Rieger-Hofmann² oder ähnliche Mischungen.

Zeitraum: Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege der Gehölze im Winter, Mahd der Wiese im Frühsommer, des Uferandstreifens im Herbst.

Begründung: Die durchgängige Grünfläche ermöglicht den Transport von Kalt- und Frischluft von den angrenzenden Freiflächen in den bebauten Raum und gewährleistet damit die Durchlüftung des Baugebiets. Sie minimiert die Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima / Luft.

² Bezugsquelle: Rieger-Hofmann GmbH – In den Wildblumen 7 – 74572 Blaufelden-Raboldshausen

Der Erhalt des Grabens und die Begrünung der angrenzenden Flächen sorgen für eine Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet und minimieren die Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser.

M 3 Öffentliche Grünfläche ‚Uferbegleitgrün‘ (pfg 3)

Die öffentliche Grünfläche entlang des bestehenden Grabens am westlichen Rand und innerhalb des Geltungsbereichs wird als feuchte Hochstaudenflur angelegt und mit Baumreihen bepflanzt. Als Saatgutmischungen eignen sich beispielsweise die Mischung 07 „Ufermischung“ von Rieger-Hofmann oder ähnliche Mischungen.

Die Baumpflanzungen erfolgen an den im Plan bezeichneten Stellen; es sind Baumarten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bei der Ansaat ist zertifiziert gebietsheimisches Saatgut und bei der Pflanzung zertifiziert gebietsheimisches Pflanzenmaterial aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Zeitraum: Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege der Gehölze im Winter, Mahd des Uferlandstreifens im Herbst.

Begründung: Der Erhalt des Grabens und die Begrünung der angrenzenden Flächen sorgen für eine Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet und minimieren die Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser. Darüber hinaus wird die Vielfalt an Biotopstrukturen und damit das Lebensraumangebot für Tiere erhöht.

M 8 Öffentliche Grünfläche ‚Kinderspielplatz‘ (pfg 8)

Im Bereich des Kinderspielplatzes ist eine Reihe von 8 Obsthochstämmen (im Plan gekennzeichnete Platzierung) zu pflanzen. Es sind verschiedene regionale Obstsorten aus der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Am westlichen Rand erfolgt die Pflanzung von einzelnen Strauchgruppen heimischer Sträucher. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Spielbereiche werden mit Gebrauchsrasen eingesät sowie mit Holzhackschnitzeln abgedeckt, wo dies aus Fallschutzgründen notwendig ist.

Bei der Pflanzung ist zertifiziert gebietsheimisches Pflanzenmaterial aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Zeitraum: Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege im Winter; während der Sommermonate ggf. Mahd der Rasenflächen.

Begründung: Die Pflanzung von Obstbäumen am Rand des Baugebiets trägt zur Einbindung in die Landschaft bei und minimiert die Eingriffe in das Landschaftsbild. Durch die Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) wird die Vielfalt an Biotopstrukturen und damit das Lebensraumangebot für Tiere erhöht.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplante Bebauung werden **Pflanzgebote** für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich festgesetzt:

M 1 Baumneupflanzung entlang der Erschließungsstraßen (pfg 1)

Entlang der Erschließungsstraßen werden an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen schmalkronige Straßenbäume gepflanzt. 42 Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm werden in Baumscheiben gepflanzt. Ein entsprechendes Pflanzloch ist herzustellen. Heimische Baumarten aus der Pflanzliste 1 sind zur Pflanzung vorgeschlagen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bei der Pflanzung ist zertifiziert gebietsheimisches Pflanzenmaterial aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Der zwischengelagerte Oberboden ist zu verwenden.

Zeitraum: Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege im Winter.

Begründung: Die Bäume über den Verkehrsflächen tragen zur Abkühlung bei und erhöhen die Verdunstung über den versiegelten Flächen. Damit werden Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima / Luft vermindert.

M 7 Begrünung des Lärmschutzwalls mit bodendeckenden Gehölzen (pfg 7)

Der Lärmschutzwall am Rand des Sondergebiets ist mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen. Es finden Arten der Pflanzenliste 7 Verwendung. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Abdeckung des Walls ist der zwischengelagerte Oberboden zu verwenden.

Zeitraum: Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege im Winter.

Begründung: Die Begrünung des Lärmschutzwalls führt zu einer besseren Einbindung des Bauwerks in das Orts-/ Landschaftsbild. Darüber hinaus wird eine Fixierung des Oberbodens auf dem Wall erzielt. Als Grünfläche trägt der Wall zu einer Minimierung der Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima / Luft bei.

M 9 Baumneupflanzung Parkierungsflächen SO (pfg 9)

Im Bereich der Parkierungsflächen des SO „Einkauf“ wird nach jedem 8. Stellplatz ein Baum gepflanzt. Für die Baumstandorte ist eine Baumscheibe von mind. 4 m² vorzusehen, ein entsprechendes Pflanzloch ist herzustellen. Es werden Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm verwendet. Heimische Baumarten sind in der Pflanzliste 1 zur Pflanzung vorgeschlagen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bei der Pflanzung ist zertifiziert gebietsheimisches Pflanzenmaterial aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Der zwischengelagerte Oberboden ist zu verwenden.

Zeitraum: Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege im Winter.

Begründung: Die Bäume über den Parkierungsflächen tragen zur Abkühlung bei und erhöhen die Verdunstung über den versiegelten Flächen. Damit werden Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima / Luft vermindert.

M 11 Begrünung Straßennebenflächen (Verkehrsgrün) (pfg11/V)

Die Straßennebenflächen im Bereich des Kreisels an der Öschelbronner Straße sind mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen (beispielsweise die Mischung „Böschungen, Straßenbegleitgrün“ von Rieger-Hofmann oder ähnliche Mischungen). Darüber hinaus werden an den im Plan bezeichneten Flächen Bäume gepflanzt. Es finden Arten der Pflanzenliste 1 Verwendung.

Die kleinen öffentlichen Grünflächen am Rand der Wohnbebauung (3 Flächen) sind mit heimischen Sträuchern aus der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Der zwischengelagerte Oberboden ist fachgerecht einzubauen.

Bei der Pflanzung und Aussaat ist zertifiziert gebietsheimisches Pflanzenmaterial bzw. Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Zeitraum: Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege im Winter; während der Sommermonate ggf. Mahd der Rasenflächen.

Begründung: Die Begrünung der Verkehrsflächen vermindert die Eingriffe in die Umweltbelange Boden und Klima / Luft. Darüber hinaus trägt sie zur Einbindung in das Orts- / und Land-

schaftsbild bei. Durch die Gehölzpflanzungen wird die Vielfalt an Biotopstrukturen und damit das Lebensraumangebot für Tiere erhöht.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die geplante Bebauung werden auf den **privaten Grundstücksflächen Pflanzgebote** für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

M 6 Eingrünung des Randbereichs des SO (private Grünfläche) (pfg 6)

Das Sondergebiet „Einkauf“ wird entlang der Grenze des Geltungsbereichs mit heimischen Straucharten begrünt. Es erfolgen lockere Strauchpflanzungen aus heimischen Sträuchern. Für die Strauchpflanzung sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Der zwischengelagerte Oberboden ist fachgerecht einzubauen.

Zeitraum: Umsetzung im Herbst oder Frühjahr, Pflege im Winter.

Begründung: Eine Eingrünung am Rand der Bebauung fördert die Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Durch die Gehölzpflanzungen wird die Vielfalt an Biotopstrukturen und damit das Lebensraumangebot für Tiere erhöht.

M 10 Begrünung der privaten Grundstücke durch Baumpflanzung (pfg 10)

Auf jedem Baugrundstück ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Es sind Bäume mit einer Qualität von mind. 20 cm Stammumfang zu verwenden. Heimische Baumarten sind aus der Pflanzliste 4 zur Pflanzung vorgeschlagen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei abgängigen Bäumen ist Ersatz nachzupflanzen. Bei der Auswahl des Standortes sind die Vorgaben des Nachbarschaftsrechts zu berücksichtigen.

Begründung: Die Pflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken erhöht den Anteil an klimawirksamer Vegetation im Geltungsbereich und wirkt temperatenausgleichend und damit der Aufheizung entgegen. Darüber hinaus wird ein wirksamer Beitrag zur Lufthygiene geleistet. Das Ortsbild wird durch vertikale Grünstrukturen aufgewertet.

M 13 Begrünung der privaten Grundstücksflächen und Eingrünung der Randbereiche zur offenen Landschaft (pfg 13)

Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Es ist ein Anteil von mind. 40% heimischer Straucharten zu verwenden. Einfriedigungen aus fremdländischen Heckenpflanzen sind nicht zugelassen.

Auf den randlichen Baugrundstücken ohne vorgelagerte öffentliche Grünfläche ist am Übergang zur offenen Landschaft eine Strauchpflanzung mit einzelnen Bäumen aus heimischen Gehölzen vorzusehen. Es finden Gehölze der Pflanzlisten 2 und 3 Verwendung. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Der zwischengelagerte Oberboden ist fachgerecht einzubauen.

Begründung: Die Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der Aufwertung des Ortsbilds. Die Verwendung von mind. 40% heimischer Arten soll das Lebensraumangebot für Tiere erhöhen. Eingriffe in die Umweltbelange Pflanzen und Tiere werden damit vermindert.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt insbesondere für den Umweltbelang Tiere durch die geplante Bebauung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

M 15 Baufeldräumung und Rodung außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Rodung und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis Ende Februar durchzuführen.

M 20 Beschränkung der Beleuchtungsdauer SO

Die Dauer der Beleuchtung der Parkierungsflächen und die Dauer der Gebäudeaußenbeleuchtung im Sondergebiet sollte auf die unmittelbaren Betriebszeiten der Geschäfte beschränkt werden, um die Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Lichtemissionen zu minimieren.

M 21 Verwendung von umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Außenbereich 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 die Notwendigkeit (Beachtung (Verkehrs-)Sicherheit).

Hierdurch können die negativen Wirkungen der Lichtimmissionen weitgehend vermieden werden, da anziehende Wirkungen von Licht auf Insekten verringert werden und das Eindringen von Insekten in die Lampen verhindert wird.

5.9 Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Bettäcker wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Einwirkungen durch Verkehrslärm:

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der geplanten Wohnbebauung durch Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Schalltechnische Auswirkungen durch das geplante Einkaufszentrum:

Eine Realisierung des Sondergebiets mit den Marktgebäuden zwischen den Wohngebäuden und dem Parkplatz kann aus planerischer Sicht nicht umgesetzt werden. Um die Märkte im Sondergebiet im geplanten Umfang realisieren zu können, ist ein Lärmschutzwall zwischen Marktstraße und der Erschließungsstraße des Wohngebiets notwendig. Dieser muss eine Mindesthöhe über der Marktstraße von 4 Metern haben. Ein entsprechender Wall wurde in der vorliegenden Untersuchung bereits berücksichtigt.

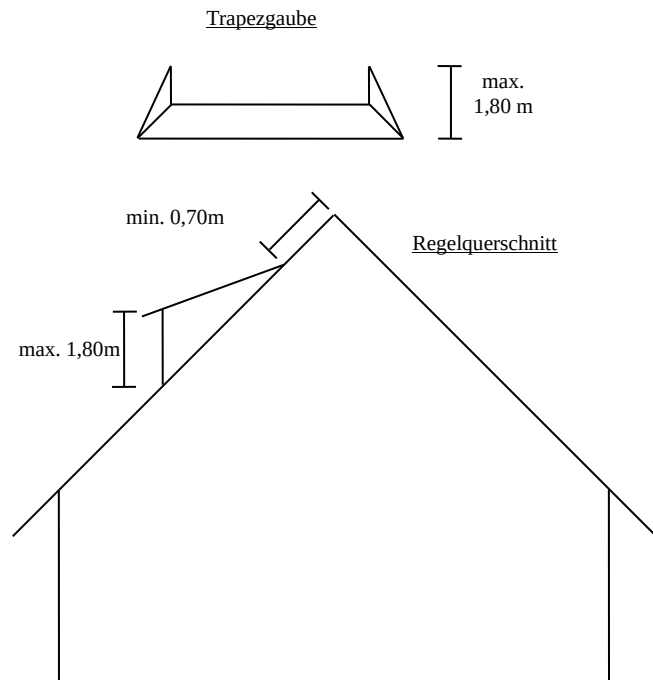
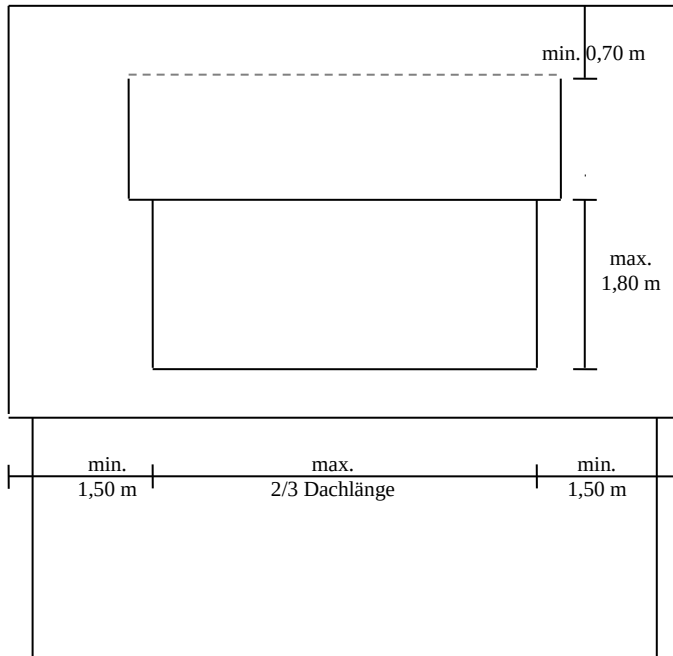
Im Bereich des Mitarbeiterplatzes des Vollsortimenters ist darauf zu achten, dass die Stützmauer die gleiche Höhe wie der Wall hat und nahtlos an diesen anschließt.

Auswirkungen durch den Mehrverkehr:

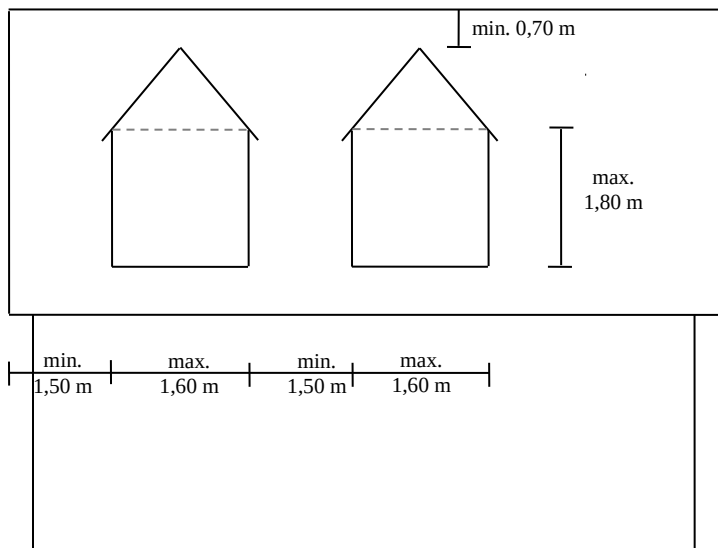
Aufgrund der wesentlichen Pegelerhöhung an den Fassaden der Gebäude an der Ortsdurchfahrt der Öschelbronner Straße (K1033) sollten passive Maßnahmen geprüft werden.

Skizzen zur Gestaltung von Dachaufbauten und Querbauten

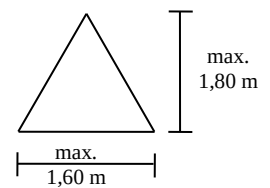
Schleppgauben und abweichende Sonderform:



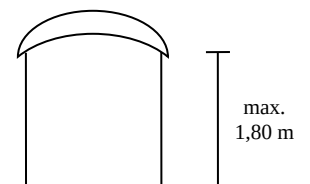
Giebelständige Gauben



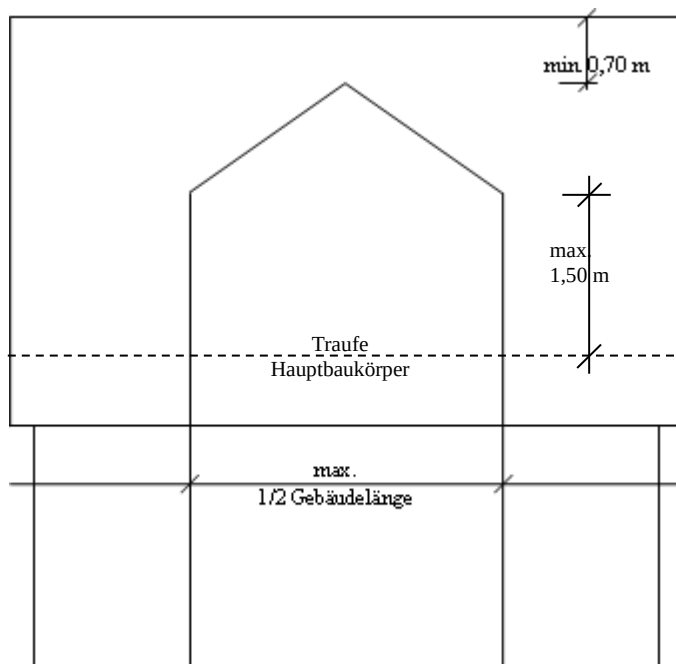
Dreiecksgaube



Segmentbogendachgaube



Querbauten:



Nutzungsschablonen

Bauquartier

Art der
baulichen Nutzung

Grund- flächen- zahl	Bauweise
Dachform	Hinweis

Bauquartier WA 1

0.6	a1
flach- geneigtes Dach	Kettenhaus

Höhe der baulichen Anlagen
siehe Äußere Gestaltung
der baulichen Anlagen WA 1

Bauquartier WA 2

0.4	o
SD, vPD	

Höhe der baulichen Anlagen
siehe Äußere Gestaltung
der baulichen Anlagen WA 2

Bauquartier WA 3

0.4	o
flach- geneigtes Dach	

Höhe der baulichen Anlagen
siehe Äußere Gestaltung
der baulichen Anlagen WA 3

Bauquartier WA 4

0.4	o
flach- geneigtes Dach	

Höhe der baulichen Anlagen
siehe Äußere Gestaltung
der baulichen Anlagen WA 4

Bauquartier S0

0.8	a2
flach- geneigtes Dach	offene Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge

Höhe der baulichen Anlagen
siehe Äußere Gestaltung
der baulichen Anlagen S0

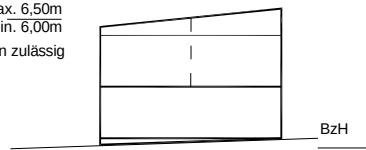
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Absatz 1 Ziffer 1 LBO)

WA 1

flachgeneigtes Dach

TH max. 6,50m
TH min. 6,00m
Dachterrassen zulässig

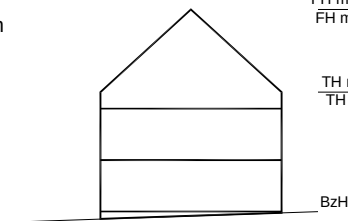
GH max. 7,20m



WA 2

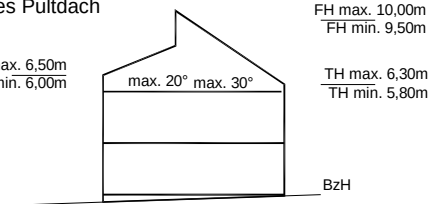
Satteldach

FH max. 11,00m
FH min. 10,50m
TH max. 6,50m
TH min. 6,00m



versetztes Pultdach

TH max. 6,50m
TH min. 6,00m

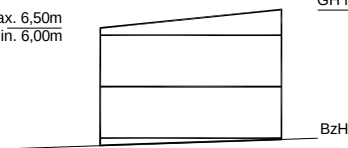


WA 3

flachgeneigtes Dach

TH max. 6,50m
TH min. 6,00m

GH max. 7,20m

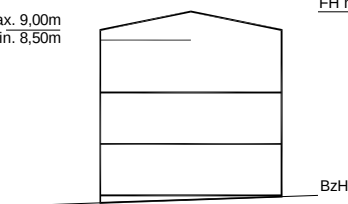


WA 4

flachgeneigtes Dach

TH max. 9,00m
TH min. 8,50m

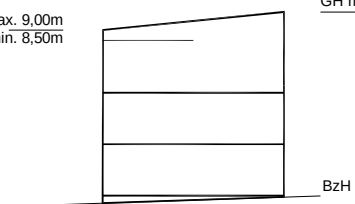
FH max. 10,00m



flachgeneigtes Dach

TH max. 9,00m
TH min. 8,50m

GH max. 10,00m



SO

flachgeneigtes Dach

GH max. 7,50m

