Gemeinde Grafenau

Textteil zum Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Röte"

Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit den jeweiligen Änderungen.

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.

c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg(LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert am 15.12.1997 (QBL. S. 521), mit den jeweiligen Änderungen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs-u. bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

1.1 GE = Gewerbegebiet, (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 Vergnügungstätten.

GE^{E} = Eingeschränktes Gewerbegebiet, (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor gesundheitlichen Belästigungen, vor allem Lärm, Gerüche und Luftverunreinigungen sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind auch Anlagen und -teile, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) bedürfen

Nicht zulässig sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungstätten.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1. BauNVO), wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm untergeordnet sowie im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erstellt werden. Die Wohnfläche darf dabei 15% der Grundstücksfläche und maximal 180 m², sowie eine Wohneinheit nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sind außerhalb der Baufenster mit einer Größe bis *20 m^3* zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3, § 17 und § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschosszahl und die maximale Gebäudehöhe dargestellt.

2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs. 3 und §17 BauNVO)

0,8 = Grundflächenzahl - siehe Planeinschrieb.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

III = zulässige Zahl der Vollgeschosse – siehe Planeinschrieb

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Abweichungen sind bis zu 20° möglich.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) festgelegt. - siehe Planeinschrieb. Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß von der festgelegten Bezugshöhe (B) bis zur größten Dachhöhe.

Von der festgesetzten Bezugshöhe kann mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) max. 1,0 m abgewichen werden, sofern die max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

2.5 Ausnahmen für technische Aufbauten (§ 16 Abs. 1, 4 und 6 BauNVO)

Notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 4,5 m können über die festgesetzte Höhen der baulichen Anlagen GHmax zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,25 m zurückgestaffelt sind.

In der Fläche dürfen technische Aufbauten, die die maximale Gebäudehöhe überschreiten, maximal 20% der Dachfläche einnehmen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise.
a = abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Stellplätze nicht zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

5.1 Pflanzgebote: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden. Der Nachweis zur Einhaltung der Grünordnung ist über einen Freiflächenplan mit den Baugesuchen zu erbringen.

Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 10 m entgegen der Plan-

zeichnung abgewichen werden. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

a) pfg 1: Ortsrandeingrünung

Auf den im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan gekennzeichneten Flächen sind entlang dem Ortsrand Einzelbäume und Gehölzgruppen gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Mindestens 30% der Fläche des Pflanzgebots sind mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Entlang dem Ortsrand sind für Sträucher die Pflanzenliste Einfriedungen "Naturnahe Hecken" (Örtliche Bauvorschriften, Punkt 6) und/oder die folgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Pflanzenliste

Hochstamm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhliche Eberesche
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum
Tilia cordata	Winterlinde

Streuobstbäume	Gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten von örtlicher Bedeutung, mit einer Stammhöhe von ca. 1,80 m, *auch Wildobst*

Strauch mind. 60-80 cm, 2 x v.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgaris	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

b) pfg Einzelbäume

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan sind Einzelbäume gemäß der Pflanzenliste „pfg Ortsrandeingrünung" anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

c) pfg Straßenraumbegrünung

Im Bereich des Straßenraumes sind für den Straßenraum geeignete Laubbaumarten mit gerader Stammverlängerung innerhalb der Krone zu verwenden. Der spätere Kronenansatz in einer Höhe von mind. 4,5 m (Lichtraumprofil) muss durch Erziehungsschnitt möglich sein.

Geeignete Sorten der Pflanzenliste sind zu verwenden, zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Pflanzliste Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Eberesche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

d) pfg Fassadenbegrünung

Zum Ortsrand hin und entlang von Erschließungsstraßen sind Fassadenflächen zu mindestens 1/3 mit einer Wandbegrünung zu begrünen. (1 Pflanze im Abstand von ca. 4 m – gemäß der Pflanzliste).

Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen	
Waldreben	Clematis - Arten und Sorten
Hopfen	Humulus lupulus
Weinrebe	Vitis vinifera
Schlingknöterich	Polygonum auberti
Geißblatt	Lonicera - Arten und Sorten
Strahlengriffel	Actinidia arguta
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophalla
Blauregen	Wisteria sinensis
Kletterrosen	Rosa – Arten und Sorten
Selbstklimmer	
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus - Arten und Sorten

5.2 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

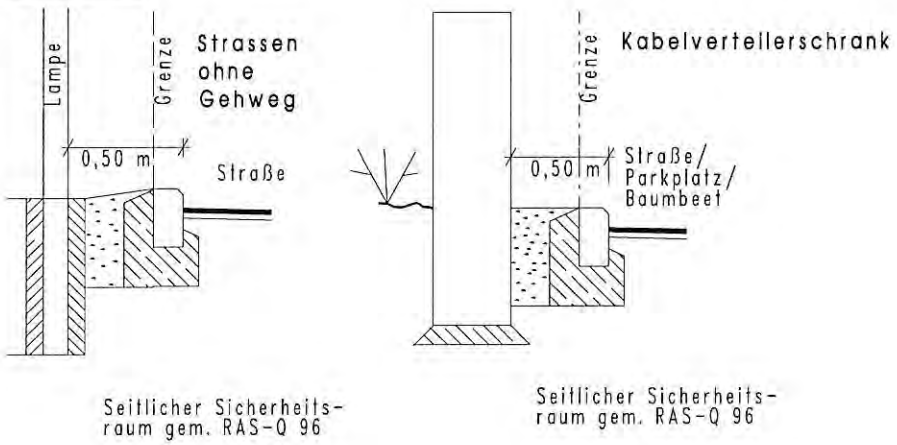
§24a Biotop "Steinbruch Gugelhirn" / Naturdenkmal "Asam Linden"
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind die Biotopstrukturen in ihrer Ausprägung gemäß der Biotopkartierung zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust von Gehölzstrukturen entsprechend der Biotopkartierung zu ersetzen.

Einzelbäume
Die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust durch einen Baum aus der Pflanzenliste zu ersetzen.

6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten (sieh nachfolgende Skizze).

SYSTEMSKIZZEN:



7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB und § 74 (1) 5 LBO)

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind bei Neubauten nicht zugelassen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Es sind alle Dachformen zugelassen.

Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

1.2 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

Dachflächen die größer als 1000 m^2 sind, dürfen nicht mit unbeschichtetem Zink (auch Titanzink), Kupfer oder Blei eingedeckt sein, da diese einen sehr hohen Austrag an Schwermetallen haben.

Zum Ortsrand hin und entlang von Erschließungsstraßen sind Fassadenflächen entsprechend dem pfg Fassadenbegrünung (Textliche Festsetzungen 5.5d) zu begrünen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 (1) LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Sie dürfen nur auf den der Verkehrsanlagen zugewandten Seite und zwischen Gebäuden oder Gebäudeteilen errichtet werden und die ausgeführte Wandhöhe nicht überragen. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

5. Stützmauern (§ 50 Abs. 1 Nr. 47 LBO)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind – soweit nicht im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen – bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und der freien Landschaft hin darf 2,5 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Hecken oder/und Kletterpflanzen einzugrünen.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für Pflanzungen zu öffentlichen Flächen hin Sträucher aus allen Pflanzenlisten für Einfriedungen zu verwenden. Für Pflanzungen am Ortsrand, zur freien Landschaft und an Grünflächen sind Sträucher aus der Pflanzenliste "Naturnahe Hecken" für Einfriedungen zu verwenden.

Naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubuginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosa	Echte Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Blühhecken

Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Buddleia Arten und Sorten	Schmalblättriger Flieder
Chaenomeles Arten und Sorten	Zierquitten
Deutzia Arten und Sorten	Sternchenstrauch
Forsythia in Sorten	Forsythie
Kolkwitzia Arten und Sorten	Kolkwitzie
Philadelphus Arten und Sorten	Gartenjasmin
Potentillen Arten und Sorten	Fingerstrauch
Ribes Arten und Sorten	Blutjohannisbeere
Rosa Arten und Sorten	Wildrosen
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Viburnum Arten und Sorten	Schneeball

Weigela Arten und Sorten	Weigelie
Immergrüne Hecken	
Berberis Arten und Sorten	Berberitze
Buxus Arten und Sorten	Buchs
Cotoneaster Arten und Sorten	Mispel
Ilex Arten und Sorten	Stechpalme
Prunus laurocerasus - Sorten	Lorbeerkirsche
Taxus baccata	Eibe
Viburnum burkwoodii, davidii und rhytidophyllum	Schneeball

7. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§§ 9 Abs. 1, 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Gewerbegebiet ist je angefangene unbebaute 500 m^2 Grundstücksfläche mindestens 1 standortheimischer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste „pfg : Ortsrandeingrünung" zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung eines Grundstücks folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden. Der Nachweis zur Einhaltung der Grünordnung ist über einen Freiflächenplan mit den Baugesuchen zu erbringen.

Vor der Bepflanzung ist der Boden zu lockern, so dass Bodenverdichtungen vollständig beseitigt werden. Der zuvor abgetragene humose Oberboden ist ca. 30 cm mächtig aufzutragen. Grundsätzlich sind bei Erdarbeiten das Bodenschutzgesetz (insbesondere §§ 4 u. 7), die Bodenschutzverordnung (insbesondere § 12) und die DIN 19731 anzuwenden.

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 9 der LBO sowie des § 1a (1) BauGB zu erreichen.

Auf den mit pfg belegten Flächen sind befestigte Flächen bzw. bauliche Anlagen nicht zulässig.

8. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Parkplätze, Stellplätze/Stauräume sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Bei Parkplätzen ist für PKW`s alle 5 Stellplätze ein Laubbaum gemäß der Pflanzenliste für Straßenraumbegrünung anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

9. Festsetzung zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. ; §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr.14 oder 20 Bau GB)

Zur Entlastung des Kanalsystems (auch im Hinblick auf erwartenden gesplitterten Abwassergebühren) sowie um den Wasserhaushalt zu schonen ist pro Grundstück ab 1000 qm projizierter gesamter Dachfläche eine Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen.

Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik (ATV Arbeitsblatt A 138) in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen (n=0,5,). Eine wasserrechtliche Erlaubnis für den Bau und Betrieb der Anlage ist entsprechend der „Verordnung des Ministerium für Umwelt und Verkehr über dezentrale Beseitigung von Niederschlagswassers" einzuholen.

Die Notüberläufe von Sickeranlagen sind an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Sollte die Retention in Form eines begrünten Einstaudaches erfolgen, kann auf die Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet werden.

Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für alle Grundstücke wird eine Anlage zur Regenwassernutzung empfohlen. Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Gemeinde Grafenau einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) von 2001, § 17 Abs. 2, nicht zulässig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser - ohne Bodenpassage [1)] - ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

10. Ordnungswidrigkeiten

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 9. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

---

1) Bodenpassage = Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht

III. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der empfohlenen EFH festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.

2. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, ist bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife). Für Bauten unterhalb der Rückstauebene (z.B. Kellergeschosse) ist eine Rückstausicherung vorzusehen.

3. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

4. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

5. Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.

6. Drainagen, sofern Sie der Grundwasserabsenkung dienen sind im geplanten Baugebiet generell nicht zulässig. Die Kellergeschosse der Hochbauten sind dann wasserdicht auszuführen.

7. Drainagen dürfen nicht an das Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

8. Auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7, und der Bodenschutzverordnung, insbesondere auf § 12, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

   Bei Erdauffüllungen von mehr als 20 cm Schütthöhe ist vorher der humose Oberboden ("Mutterboden") abzuschieben und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen. Allgemein ist die DIN 19731 zu befolgen.

9. Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische bauliche Maßnahmen zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Böden, die zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden sollen, sind nach DIN 19731 zu behandeln.

10. Zu Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern. Nach Ende der Bauarbeiten ist, nach erfolgter Bodenlockerung, der Oberboden (ca. 30 cm mächtig) in den künftigen Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

11. 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 nach Ende der Bauarbeiten sind zu beseitigen.

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

13. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt - zu benachrichtigen.

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

15. Für die Ermittlung der Verwertungseignung ist das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub", Reihe Luft-Boden-Abfall, Ministerium für Umwelt- und Verkehr Baden-Württemberg, die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" sowie das örtliche Baugrundgutachten heranzuziehen.

16. Zum Auffangen von Niederschlagswasser von Dachflächen werden Zisternen empfohlen.

17. Um die Vernässung von angrenzenden Gebäuden zu vermeiden, müssen Sickeranlagen einen Mindestabstand zu Gebäuden gemäß ATV A 138 einhalten - ansonsten sind die Kellerwände wasserdicht auszuführen.

18. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen, insbesondere während der Bauzeit, nicht zulässig.

19. Geplante Erdwärmesonden sind rechtzeitig beim Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt, anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dem Bau darf nicht vor Prüfung der Erdwärmesonden durch das Wasserwirtschaftsamt begonnen werden.

20. Hang- und Sickerwasser ist im Baugebiet nicht auszuschließen (siehe hydrogeologisches Baugrundgutachten des geologischen Büros Dr. Behringer vom 10.11.2003, Kapitel 5.5, 1. Absatz).