

GEMEINDE HILDRIZHAUSEN

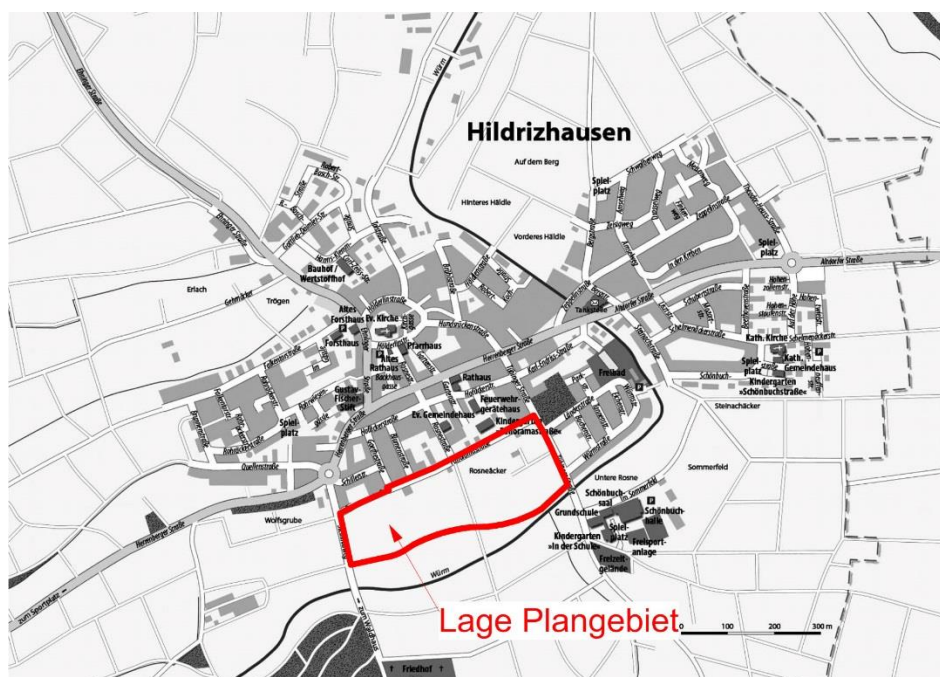
LANDKREIS BÖBLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „ROSNEÄCKER“

TEXTTEIL ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PLANSTAND: VORENTWURF

07.05.2019



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

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

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

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fass. v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

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

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

HINWEIS ZUM VORENTWURFSSTAND:

Nachfolgend ist dargestellt, welche planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bestimmt werden sollen. Teilweise sind die Inhalte der Festsetzungen und Regelungen jedoch noch offen; auch die ggf. im Planteil ergänzend notwendigen zeichnerischen Festsetzungen.

Die Inhalte werden bis zum Entwurfsstand des Bebauungsplans im Planteil, Textteil und den örtlichen Bauvorschriften noch weiter ausgearbeitet, ergänzt oder modifiziert.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Auch nicht ausnahmsweise sind zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

HINWEIS:

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

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

HINWEIS ZUM VORENTWURFSSTAND:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden bis zum Entwurfsstand im Plan- und Textteil noch ausgearbeitet. Festgesetzt werden Grundflächenzahlen, maximale Vollgeschossezahlen und maximale Gebäudehöhen. Als Bezugshöhe werden voraussichtlich Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) ü.NN festgesetzt, sodass die maximalen Gebäudehöhen über der festgesetzten EFH absolut ü. NN. bestimmt werden. Für die tatsächliche Höhenlage der EFH wird ein Spielraum belassen.

Es gelten die Festsetzungen im Planteil.

A 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind Höchstmaße, die ggf. nicht überall ausgeschöpft werden können.

Überschreitungen der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind bis zur im Planteil dafür festgesetzten GRZ zulässig.

A 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Planteil ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt:

z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse höchstens 2.

A 2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (HbA)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist durch maximale Firsthöhen (FH) und maximale Traufhöhen (TH) über der im Planteil für die Hauptgebäude festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH = Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss ü.NN.) festgesetzt. Die festgesetzten maximalen FH und TH dürfen nicht überschritten werden.

Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen können Abweichungen von der im Planteil festgesetzten Trennlinie zugelassen werden.

Maßgebend ist jeweils über der festgesetzten EFH:

- Für die FH: die oberste Dachbegrenzungskante / Oberkante First.
- Für die TH: der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Von der festgesetzten EFH darf maximal +/- 0,3 m abgewichen werden. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, sofern die über der festgesetzten EFH zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird.

Die TH von Nebenfirsten / Querbauten darf die festgesetzte TH max. um bis zu XX m auf einer Länge von max. 1/2 der Trauflänge überschreiten.

HINWEIS ZUM VORENTWURFSSTAND:

Sollte im Rahmen der noch zu führenden Diskussion über zulässige Dachformen auch andere Dachformen als Satteldächer berücksichtigt werden, werden die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechend ergänzt.

A 3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)

HINWEIS ZUM VORENTWURFSSTAND:

Mit der Festsetzung abweichender Bauweisen wird ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die maximale Gebäudelänge innerhalb der Baufelder bestimmt. Nur dort wo aus städtebaulicher Sicht erforderlich, wird auch die Stellung der Gebäude festgesetzt. Die Festsetzungen werden im Plan- u. Textteil bis zum Entwurfsstand noch ausgearbeitet.

Es gelten die Festsetzungen im Planteil.

A 3.1 Bauweise

- offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO:
Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: wie offene Bauweise, mit Beschränkungen der Gebäudelänge:
 - a1 die Gebäudelänge (Hauptgebäude) ist auf max. XX Meter begrenzt. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.
 - a2 die Gebäudelänge (Hauptgebäude) ist auf max. XX Meter begrenzt. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

Im Planteil sind durch Planeintrag die für die Längenbegrenzung der abweichenden Bauweise maßgebliche Richtung festgesetzt.

A 3.2 Stellung baulicher Anlagen

Sind im Planteil Richtungspfeile festgesetzt, ist die Hauptfirstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen auszurichten. Untergeordnete Abweichungen von der festgesetzten Ausrichtung sind zulässig. Nebenfirste sind zulässig, wenn ihre Firstlänge kleiner als 1/2 der Länge des Hauptbaukörpers ist, und mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirsts liegt. Die Richtungspfeile gelten nicht für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen.

A 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche.

Das Überschreiten der Baugrenzen ist mit Ausnahme in festgesetzten Pflanzgebotsflächen bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig durch: untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenster Vorbauten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 0,5 m überschreiten.

Terrassen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 5 Stellplätze, Garagen und Gebäude zur Unterbringung notwendiger Fahrradabstellplätze und / oder Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Bei der Anlage von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten sind die im Planteil festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu beachten.

A 5.1 Tiefgaragen (Tga)

HINWEIS ZUM VORENTWURFSSTAND:

Die Flächen für Tiefgaragen werden im Planteil bis zum Entwurfsstand noch ergänzt.

A 8 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Im Planteil sind am westlichen und südlichen Gebietsrand öffentliche Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein im Rahmen der Freiflächenplanung noch auszuplanender Kinderspielplatz festgesetzt.

A 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bepflanzungen, Dachbegrünung und Erddeckung / Begrünung von Tiefgaragen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

*HINWEIS ZUM VORENTWURFSSTAND:
Die Pflanzgebote werden bis zum Entwurfsstand weiter ausgearbeitet und entsprechende Artenauswahllisten als Anlage angefügt.*

A 9.1 flächiges Pflanzgebot pfg 1

(Zur Eingrünung der Baugrundstücke am Siedlungsrand)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen ist XXX zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

A 9.2 Pflanzgebot Einzelbäume pfg 2

(Bäume im öffentlichen Straßenraum)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Abweichungen vom schematischen Planeintrag sind zulässig.

A 9.3 Pflanzgebot Einzelbäume pfg 3

(Bäume in öffentlichen Grünflächen)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Abweichungen vom schematischen Planeintrag sind zulässig.

A 9.4 allgemeines Pflanzgebot Einzelbäume auf Baugrundstücken pfg 4

Auf den Baugrundstücken ist je XX qm mindestens zu pflanzen: XXXX

A 9.5 Pflanzbindung (pfb)

Die im Planteil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

A 9.6 Dachbegrünung von Flachdächern

Flachdächer (Dachneigung 0° - 3°) sind ab einer Dachfläche von 10 qm mindestens extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm), sofern diese Dachflächen nicht als Dachterrassen genutzt werden.

A 9.7 Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit Ausnahme der als Terrassen, Wege oder Plätze genutzten, und/oder mit Gebäuden überdeckten Flächen mit einer Erddeckung / Substratschicht von mindestens 40 cm zu versehen und zu begrünen.

A 10 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es gelten die Festsetzungen im Planteil.

A 11 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebiets*HINWEIS ZUM VORENTWURFSSTAND:*

Die Maßnahmen werden bis zum Entwurfsstand nach Erarbeitung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt entweder durch Festsetzung im Bebauungsplan und / oder durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Hildrizhausen und der unteren Naturschutzbehörde.

A 11.1 Verwendung umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung

Zur Beleuchtung der öffentlichen Räume sind insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Hierbei ist zu berücksichtigen:

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

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

A 11.2 planinterner Ausgleich

XXX

A 11.3 planexterner Ausgleich

XXX

A 12 Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

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

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Drainagen und anderen, nicht wasserdurchlässigen, oder in Grünflächen entwässerten Flächen auf den Baugrundstücken darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser in die Würm sind entlang des südlichen Gebietsrand unterirdische Regenrückhalteeinrichtungen entsprechend der Planungen des Ingenieurbüros Wörn herzustellen.

A. 13 Flächen für Aufschüttungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) und Beleuchtung / Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender, 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten. Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattsteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m zu dulden.

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

A 14 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

HINWEIS ZUM VORENTWURFSSTAND:

Voraussichtlich wird im Plangebiet eine oder mehrere Trafostationen erforderlich; die Flächen für die Standorte werden bis zum Entwurfsstand ggf. noch festgesetzt.

Im Planteil sind Versorgungsflächen festgesetzt, innerhalb derer Trafostationen errichtet werden dürfen. Die Positionierung der Trafostationen ist vom Versorgungsträger mit der Gemeinde Hildrizhausen frühzeitig abzustimmen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

HINWEIS ZUM VORENTWURFSSTAND:

Die gestalterischen Regelungen - insbesondere die Zulässigkeit verschiedener Dachformen und die Vorgaben zur Fassadengestaltung - werden auf Grundlage des Vorentwurfs im Gemeinderatsgremium diskutiert und bis zum Entwurfsstand ausgearbeitet.

B 1.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung Hauptgebäude

Zur Dachform und Dachneigung (DN) gelten die Festsetzungen im Planteil des Bebauungsplans.

XXX

XXX

! Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Dachbegrünungen !

B 1.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung Garagen und Carports

Garagen und Carports, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, sind mit Flachdächern (FD) mit einer Neigung bis max. 3° auszuführen. Die Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm), sofern diese nicht als Dachterrassen genutzt werden.

B 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

XXX

XXX

? Verweis auf Gaubensatzung ?

B 1.4 Fassadengestaltung

XXX

XXX

B 1.5 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachneigung und Firstrichtung aufweisen. Werden die Gebäude nicht gleichzeitig errichtet, so hat sich das später zu errichtende Gebäude

hinsichtlich der oben genannten Kriterien nach den Vorgaben des zuerst gebauten Gebäudes zu richten.

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

Werbeanlagen sind außer an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs nicht zulässig, und dürfen nur an Wandflächen unterhalb der festgesetzten Traufhöhe angebracht oder erstellt werden.

B 3 Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedigungen als Mauern an der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig; Tote Einfriedigungen als Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Lebende Einfriedigungen sind so zu pflanzen, dass diese nicht in angrenzende öffentliche Verkehrs- und Grünflächen hineinragen.

Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Sichtschutzanlagen bis zu einer Gesamtlänge pro Baugrundstück von 4 m und bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m ab Hausgrund zulässig. Zu den Grenzen öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen ist mit Sichtschutzanlagen ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

In begründeten Fällen können Ausnahmen von diesen Festsetzungen zugelassen werden.

B 4 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

*HINWEIS ZUM VORENTWURFSSTAND:
Ggf. werden im Planteil des Bebauungsplans noch schematisch
Stützmauern mit einer festgesetzten maximalen Mauerober-
kante (MOK). Festgesetzt.*

B 5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Wege und Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Müllbehälterabstellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B 5.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

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

? Verbot von „Steingärten“ ?

B 5.2 Wege und Stellplätze

Wege und Stellplätze auf Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. wasserdurchlässigem Pflaster, Pflasterrasen, Schotterrassen herzustellen. Alternativ können Wege auch in seitliche Grünflächen entwässert werden.

B 5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe / Tiefe von bis zu 1,0 m zulässig. Abweichungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

B 5.4 Müllbehälterabstellplätze

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen, z.B. durch Eingrünung oder entsprechende Anordnung auf dem Grundstück.

B 6 Beschränkung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

B 7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

B 8 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit notwendige Stellplätze wie folgt herzustellen:

- Pro Wohnung / Wohneinheit über 50 qm Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze,
- Pro Wohnung / Wohneinheit bis 50 qm Wohnfläche mindestens 1,0 Stellplätze.

Die Summe pro Bauvorhaben ist jeweils auf die nächste ganze Zahl aufzurunden (d.h. für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sind mindestens 2,0 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen).

Gefangene Stellplätze können nicht auf die Zahl der notwendigen Stellplätze angerechnet werden.

C Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Darstellungen

*HINWEIS ZUM VORENTWURFSSTAND:
Bis zum Entwurfsstand werden die Hinweise, Kennzeichnungen
und nachrichtliche Darstellungen auf Basis der Ergebnisse der
frühzeitigen Beteiligung ergänzt bzw. modifiziert.*

C 1 Denkmalschutz / Fund von Kulturdenkmalen

Im Jahr 2016 wurde die Fläche „Rosneäcker“ als Kulturdenkmal ausgewiesen, da auf der Fläche Keramikscherben aufgefunden und kartiert worden sind. Im Gebiet werden daher entsprechende Sondagen durchgeführt. Sollten die Sondagen entsprechende Funde ergeben, werden ggf. Rettungsgrabungen notwendig.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verpflichtet, bei der Durchführung des Bauvorhabens entdeckte Anlagen oder Gegenstände, bei denen ein Interesse des Denkmalschutzes vermutet werden kann, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Böblingen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten. Auf § 27 (Ordnungswidrigkeiten) des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

C 2 Benachbarte Nutzungen

Auf die landwirtschaftliche Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen mit den damit verbundenen Einwirkungen auf das Plangebiet wird hingewiesen.

C 3 Regelungen zum Schutz des Bodens

Durch planerische und gestalterische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren.

Für überschüssigen, unbelasteten Bodenaushub ist - getrennt nach Qualität (humoser Boden, steinfreier Lössboden mit Konsistenz halbfest bis steif, toniges oder steiniges Untergrundmaterial) und Eignung - frühzeitig ein Verwertungskonzept zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen.

Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand (Konsistenz „halbfest“ – Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten) vorzunehmen. Für den Bodenabtrag sind vorzugsweise Kettenbagger einzusetzen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Boden in der anstehenden Mächtigkeit abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen zu lagern. Die Mieten sind umgehend mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen, wenn die voraussichtliche Liegedauer der Mieten länger als drei Monate angenommen wird.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen u. a. zu schützen.

Die Böden auf Vegetationsflächen dürfen nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm²) befahren werden. Ausgenommen sind einzelne Fahrspuren, die vor einem Bodenauftrag besonders zu lockern sind.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen auf unbebauten Flächen bzw. Vegetationsflächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Bodenlockerung zu beseitigen.

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

Bei Umgang mit Böden und Bodenmaterial (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die/das nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, sind u. a. bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und der DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

C 4 Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

An das Plangebiet grenzt im Süden das Wasserschutzgebiet „Betteltal - Hildrizhausen“ (Zone III und IIIA) an.

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

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

C 5 Hochwasserschutz

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe GmbH & C. KG hat eine hydraulische Untersuchung an der Würm durchgeführt (November 2017). Die als Ergebnis der Untersuchung berechnete Linie des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) dehnt sich punktuell durch die Rückstaueffekte vor den Durchlässen auch nördlich der Würm aus.

Die HQ 100-Linie, sowie die HQ extrem-Linie aus der hydraulischen Untersuchung sind im Planteil dargestellt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche tangiert den Hochwasserquerschnitt (HQ 100-Linie) nicht. Im Bereich der Überschneidung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der HQ extrem- Linie werden entsprechende Schutzmaßnahmen empfohlen.

C 6 Landschaftsschutzgebiet

An das Plangebiet grenzt im Süden das Landschaftsschutzgebiet „Hildrizhausen“ (Schutzgebiets Nr. 1.15.081) an. Auf die Schutzgebietsverordnung vom 30.04.2004 wird hingewiesen. Diese kann bei der Gemeindeverwaltung Hildrizhausen nach vorheriger Absprache eingesehen werden.

C 7 Geologie

Projektspezifische Baugrunduntersuchungen werden dringend empfohlen.

C 8 Untersuchung Geruchsmissionen

Zur Klärung potentieller Konfliktsituationen hinsichtlich der Geruchseinwirkungen des weiter westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs hat das Büro iMA - Immissionen, Meteorologie, Akustik, Richter& Röckle GmbH & Co. KG, eine Geruchsmissionsprognose erstellt (Projekt Nr.16-09-06-S vom 11.01.2017).

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Beurteilungswerte für Wohngebiete nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten werden, und der landwirtschaftliche Betrieb unter geruchstechnischer Sicht auch unter Berücksichtigung der betrachteten Betriebserweiterung keine Einschränkung für das Plangebiet „Rosneäcker“ darstellt.

Hildrizhausen / Stuttgart, den 07.05.2019

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

D Pflanzlisten - Artenauswahl

*HINWEIS ZUM VORENTWURFSSTAND:
Die Artenauswahllisten werden bis zum ergänzt.*