

Rechtsgrundlagen:

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung 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. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ecke Altdorfer Straße / Hundsrückerstraße“ bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Obere Hofäcker“, „Altdorfer Straße“ und „2. Änderung Bebauungsplan Ortskern“ werden aufgehoben.

I. TEXTTEIL

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

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

I.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

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

I.1.2. Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (WB1 und WB2) gem. § 4a BauNVO

Zulässig sind gem. § 4a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

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

I.2.1. Grundflächenzahl:

Durch Eintrag im Planteil sind Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn. 1 - 3 BauNVO bis zur max. GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im Einzelfall kann von der Einhaltung der max. GRZ abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

(HINWEIS: Die festgesetzte Grundflächenzahlen sind Höchstmaße, die nicht überall ausgeschöpft werden können.)

I.2.2. Höhe baulicher Anlagen:

Durch Eintrag im Planteil sind maximale Trauf- und Firsthöhen (TH max. und FH max.), minimale Traufhöhen (TH min.), sowie maximale Gebäudeoberkanten bei Flachdächern (OK max.) über Normalnull (ü. NN.) festgesetzt.

Für die TH max. ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut ü. NN. maßgebend.

Für die TH min. ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut ü. NN. des Hauptbaukörpers maßgebend.

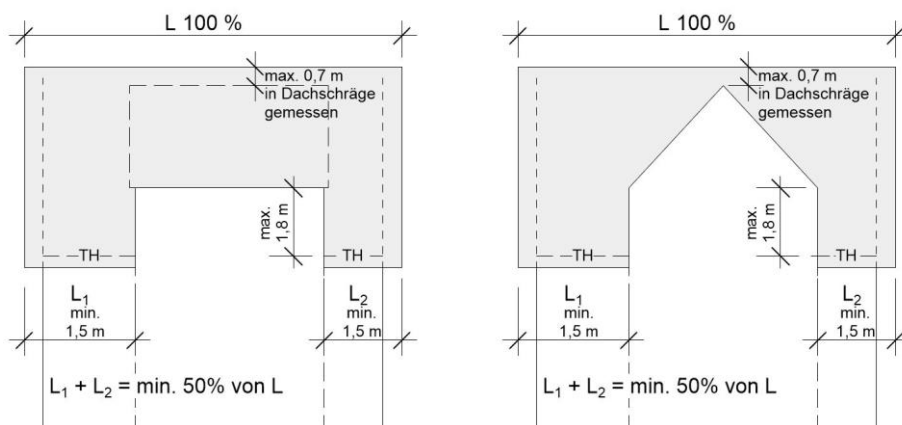
Für die FH max. ist die oberste Dachbegrenzungskante (First) ü. NN. maßgebend.

Für die OK max. bei Flachdächern (FD) ist die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Attika oder Oberkante massive Brüstung) ü. NN maßgebend.

Die festgesetzten TH min. dürfen mit dem Hauptbaukörper mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen nicht unterschritten werden.

Die festgesetzten FH max. und OK max. dürfen nicht überschritten werden.

Die festgesetzten TH max. dürfen auf einer Länge von mindestens 50 % der Dachlänge (gemessen von Ortgang bis Ortgang), sowie auf einer Länge von mindestens 1,5 m ab den Ortgängen nicht überschritten werden (vgl. Abb.).



Die tatsächliche TH des Hauptbaukörpers darf durch die TH (bei Satteldach oder abgeschlepptem Dach) oder die OK (bei Flachdach) von Zwerggiebeln und Zwerghäusern um bis zu 1,8 m überschritten werden.

Der Abstand zwischen der obersten Kante von Zwerggiebeln und Zwerghäusern und dem First des Hauptdachs muss mindestens 0,7 m betragen (in Dachschräge gemessen).

(Siehe hierzu auch Örtliche Bauvorschriften, Ziff. II.1.1. und II.1.4.)

I.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die zulässigen Bauweisen sind durch Eintrag im Planteil festgesetzt:

I.3.1. o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.**I.3.2. a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:**

Wie offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. An den im Planteil durch gesonderte Kennzeichnung festgesetzten Baugrenzen darf jedoch ohne die Einhaltung von Abstandsflächen auf die Grundstücksgrenze gebaut werden, oder die Abstandsflächen dürfen unter Einhaltung der festgesetzten Baugrenze unterschritten werden. Die brandschutzrechtlichen Belange sind zu beachten.

I.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Festsetzungen der Baugrenzen und Baulinien gelten oberhalb der Geländeoberfläche.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) sowie Vorbauten (wie Wände, Erker, Tür und Fenstervorbauten) und Balkone über die festgesetzte Baulinie bzw. Baugrenze bis max. 1,5 m Tiefe ist zulässig, wobei die Summe der Längen aller untergeordneten Bauteile, Vorbauten und Balkone nicht mehr als 50 % der Länge der zugehörigen Gebäudeseite betragen darf.

Dachvorsprünge dürfen die festgesetzte Baulinie bzw. Baugrenze bis max. 0,5 m überschreiten.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebengebäude bis max. 40 m³ sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Garagen, Carports und Gebäude für Fahrradabstellplätze gilt die Größenbeschränkung auf max. 40 m³ nicht.

Nebengebäude haben jedoch einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

I.5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die entsprechenden Eintragungen im Planteil (Ausrichtung von Hauptgebäudekörper und Hauptfirstrichtung). Abweichungen sind bis zu 5° in beide Richtungen zulässig. Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen gilt nicht für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen und Nebengebäude.

I.6. Flächen für Garagen und Stellplätze(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bei der Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen sind die im Planteil festgesetzten Zufahrtsverbote (siehe Ziff. I.7.) sind zu beachten.

I.6.1. Stellplätze

Offene Stellplätze sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche mit Ausnahme auf den im Planteil als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzten Baugrundstücksflächen zulässig (siehe Ziff. I.8.).

I.6.2. Garagen / Carports / Gebäude für Fahrradabstellplätze

Oberirdische Garagen, Carports und Gebäude für Fahrradabstellplätze sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig. Folgende Mindestabstände zu den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen sind dabei einzuhalten:

- Zur Altdorfer Straße und zur Robert-Koch-Straße: Garagen und Carports min. 5,0 m.
- Zur Hundsrückenstraße: Garagen min. 5,0 m, Carports: min. 1,5 m.

Die im Planteil festgesetzten Zufahrtsverbote (siehe Ziff. I.7.) sind zu beachten.

Tiefgaragen können ausnahmsweise zugelassen werden.

I.7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Über die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Grundstückszu- und -ausfahrten erfolgen.

I.8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Planteil sind entlang der Altdorfer Straße Flächen im Sinne von Sichtfeldern für aus den Baugrundstücken ausfahrende KFZ festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Innerhalb dieser Flächen können sichtbehindernde bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem Gehweg der Altdorfer Straße nur ausnahmsweise zugelassen werden.

I.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

I.9.1. Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind mit Ausnahme der Traufstreifen entlang der Gebäude unzulässig.

I.9.2. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Allgemeines Pflanzgebot:

Für die Grundstücksflächen und Grundstücks-Teilflächen eines Grundstücks innerhalb WB1 gilt: es sind heimisch-standortgerechte Bäume wie folgt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Laubbäume, Stammumfang min. 14 -16 cm oder alternativ Obstbäume, Stammumfang min. 10 - 12 cm.

Anzahl:

- Ab einer Grundstücksfläche von 350 qm: mindestens 1,
- ab einer Grundstücksfläche von 650 qm: mindestens 2,
- ab einer Grundstücksfläche von 950 qm: mindestens 3.

Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung verwendet werden.

Einzelpflanzgebote

Im WB2 gilt: Im Rahmen einer Ersatz- oder Neubebauung der Grundstücke Flst.Nrn. 114, 127, 128 und 129 ist mindestens ein heimisch-standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

I.10. Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung / Sicherung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

In den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze vorhanden, bzw. notwendig. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

I.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Straßenverkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grund der Verkehrsbelastung der Landesstraße 1184 (Altdorfer Straße / Herrenberger Straße) werden die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für besondere Wohngebiete überschritten (gem. Lärmkartierung Baden-Württemberg 2017 und unter Bezugnahme auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom September 2013 im Rahmen des Bebauungsplans „2. Änderung Bebauungsplan Ortskern“).

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung

in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung. Der Nachweis des Schallschutzes ist im Rahmen des Bauantrags (bzw. im Kenntnisgabeverfahren) zu erbringen.

HINWEISE: Da Lärmschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlaf- räumen und Kinderzimmern ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, falls keine Lüftung über lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann.

Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekannt- machung vom 06.12.1990 - Az.: 5-71151342 - mit Text in GABl. 1990, 829 - 919).

Die Umgebungslärmkartierung 2017 ist online abrufbar beim Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>).

Weiterhin wird hingewiesen auf den Lärmaktionsplan der Gemeinde Hildrizhausen (Beschlussfassung 25.06.2018).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ecke Altdorfer Straße / Hundsrückenstraße“ werden in Ergänzung zu den Eintragungen im Planteil des Bebauungsplans folgende Regelungen getroffen:

II.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

II.1.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind im Planteil des Bebauungsplans eingeschrieben.

- Satteldach (SD), Dachneigung (DN) gemäß Planeintrag
- Flachdach (FD), Neigung 0°- 3°

Bei Satteldächern ist der Hauptfirst mittig anzuordnen.

Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen / Nebengebäuden sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachform/-neigung je Haus zu wählen.

II.1.2. Dacheindeckung

Bei Satteldächern ist nur eine Ziegeldeckung oder Eindeckung mit Betondachsteinen in rotem bis dunkelbraunem, sowie grauanthrazitfarbenem Farbton zulässig. Bei Nebenanlagen / Nebengebäuden sind andere Dacheindeckungen zulässig.

Materialien und baulich notwendige Maßnahmen und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Diese Anlagen müssen mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches einhalten.

Flachdächer (DN 0°- 3°) mit einer Fläche über 15 qm (gemessen von Innenkante Attika bzw. Randbegrenzung) sind mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen, soweit diese nicht als Dachterrassen genutzt werden (Substratschicht mindestens 10 cm). Zu verwenden ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Art und Farbe der Dachdeckung einheitlich auszuführen.

II.1.3. Dachaufbauten/-einschnitte

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ecke Altdorfer Straße / Hundsrückenstraße“ bereits verbindlichen Regelungen der „Dachaufbautensatzung“ der Gemeinde Hildrizhausen in der Fassung vom 24.03.2010 (Genehmigung durch das Landratsamt Böblingen am 03.05.2010) gelten weiterhin.

II.1.4. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser dürfen, sofern im Planteil durch Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen nicht anders bestimmt (zulässiger Querfirst), nur bis max. 1,5 m vor den Hausgrund des Hauptbaukörpers vortreten.

II.1.5. Fassadengestaltung

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten des Gebäudes auf dem Dach oder dem Dachgesims ist unzulässig.

Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände, elektronische Laufbänder und ähnliches sind unzulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

II.3. Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen. Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

Stützmauern dürfen nur bis zu einer max. Höhe von 1 m errichtet werden.

II.4. Regelungen zu Einfriedigungen

Auf den im Planteil als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzten Baugrundstücksflächen (siehe Ziff. I.8.) können sichtbehindernde Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem Gehweg der Altdorfer Straße nur ausnahmsweise zugelassen werden.

II.5. Versorgungseinrichtungen und -leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

II.6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO (notwendige PKW- Stellplätze) wird wie folgt festgelegt:

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 PKW- Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Anzahl ergibt, ist aufzurunden.

III HINWEISE und Vorschlagsliste zur Artenverwendung

III.1. Denkmalschutz

Teile des Plangebiets (Hundsrückerstraße 21, 23, 25, 27, Altdorfer Straße 1, 3, 5, 5/1) befinden sich innerhalb der archäologischen Prüffläche „Mittelalterlicher Ortsbereich Hildrizhausen, Prüffall 1M“.

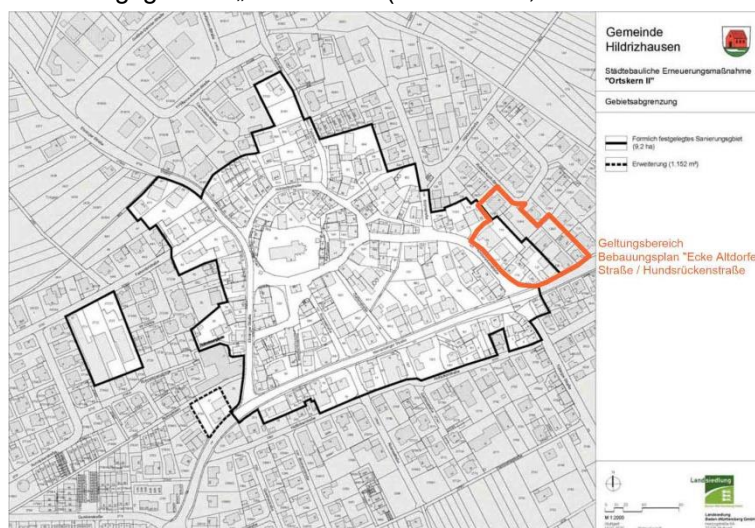


In diesem Bereich sind archäologische Kulturdenkmale nicht auszuschließen. Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

III.2. Sanierungsgebiet

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortskern II“ (20.10.2016, erweitert 29.01.2020).



III.3. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von geplanten und bestehenden Wasserschutzgebieten. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

III.4. Bodenschutz

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung

von Bodenaushub“ und die 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.

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) sind zu beachten.

Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm² durchgeführt werden.

Aufschüttungen im Bereich von Vegetationsflächen sind unverdichtet vorzunehmen.

Unbelasteter Boden ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen und die Bodenstruktur zu fördern.

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

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

III.5. Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

III.6. Artenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 3 BNatSchG (z.B. auch bei Rodung von Gehölzen oder beim Umbau / Abbruch von Gebäuden) wird hingewiesen.

Vor einem Abriss ist daher ein faunistischer Gutachter heranzuziehen, der ggf. vorhandene Tierarten erfassen und ggf. Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen vorschlagen kann. Die Ergebnisse des Gutachtens sind anschließend mit der UNB abzustimmen.

Vorschlagsliste zur Artenverwendung

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen:

Pflanzenliste 1 – Groß- und mittelkronige Laubbäume als Hochstämme

- Feldahorn	Acer campestre
- Spitzahorn	Acer platanoides
- Bergahorn	Acer pseudoplatanus
- Rotbuche	Fagus sylvatica
- Traubeneiche	Quercus petraea
- Stieleiche	Quercus robur
- Winterlinde	Tilia cordata
- Traubenkirsche	Prunus padus

Pflanzenliste 2 – Klein- bis mittelkronige Bäume

- Säulen-Feldahorn	Acer campestre "Fastigiatum"
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Vogelbeere	Sorbus aucuparia
- Elsbeere	Sorbus torminalis
- Stadtbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Pflanzenliste 3 – Heimische standortgerechte Sträucher

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - gewöhnliche Hasel | Coryllus avellana |
| - Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| - Schwarzdorn/Schlehe | Prunus spinosa |
| - Hundsrose | Rosa canina |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

Pflanzenliste 4 – Obstbäume (Einzelgehölze) als Hochstämme

- | | |
|-------------|---|
| - Walnuss | Walnuss in Sorten, z.B. veredelt Nr. 26, Weinsberg 1 |
| - Apfel | z.B. Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Oldenburg, Welschisner, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop u.a. |
| - Birne | z.B. Weinbirne, Walsche Schnapsbirne, Paulusbirne, Conference |
| - Kirsche | z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Regina, Kordia |
| - Zwetschge | z.B. Bühler Frühzwetsche, Mirabellen ‚Nancy‘ |
| - Wildobst | z.B. Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Elsbeere |

Pflanzenliste 5 – Fassadenbegrünung

- | | |
|--------------------|---|
| - Wilder Wein | Parth. tricuspid. ‚Veitchii‘, Parth. Quinquefolia (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen) |
| - Pfeifenwinde | Aristolochia dur. (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen) |
| - Knöterich | Polygonum aubertii |
| - Efeu | Hedera helix |
| - Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris |
| - Gem. Waldrebe | Clematis vitalba (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen) |
| - Waldrebe | Clem. Alpina (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen), Clem. viticella |
| - Jelängerjelier | Lonicera caprifolium |

Stuttgart / Hildrizhausen,

den 17.03.2020
Geändert, STAND: 26.05.2020

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten