

**BEBAUUNGSPLAN UND
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„KINDERTAGESSTÄTTE UNTERE ROSNE“**

TEXTTEIL – TEIL B UND TEIL C



Stand: 10.02.2022

Inhalt

Teil B Textteil des Bebauungsplans

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Geltungsbereich	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3.1	Fläche für den Gemeinbedarf	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.2.1	Grundflächenzahl	5
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen	5
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	5
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
3.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	6
3.4.1	Nebenanlagen	6
3.4.2	Stellplätze, Carports und Garagen.....	6
3.5	Verkehrsflächen.....	6
3.6	Versorgungsleitungen	6
3.8	Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.....	7
3.9	Hochwasserangepasste Bauweise	7
3.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
3.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Darstellungen	13
1	Abwasserbeseitigung	13
2	Benachbarte Nutzungen	13
3	Denkmalschutz	13
4	Schutzgebiete	13
5	Geologie 13	
6	Grundwasser.....	14
7	Hochwasserschutz	14
8	Regelungen zum Schutz des Bodens.....	14
9	Vermessungs- und Grenzzeichen	16

Teil C Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1	Rechtsgrundlagen	17
2	Geltungsbereich	17
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
3.1.1	Dachform	17
3.1.2	Dachaufbauten.....	18
3.1.3	Werbeanlagen	18
3.1.4	Einfriedungen	18
3.1.5	Stützmauern.....	19
3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ...	19
3.2.1	Unbebaute Flächen	19
3.2.2	Wege, Stellplatzflächen und Stellplatzzufahrten	19
3.2.3	Aufschüttungen, Abgrabungen.....	19
3.2.4	Müllbehälterabstellplätze	20
3.4	Beschränkung von Außenantennen	20
3.5	Freileitungen	20

Teil B - Textteil des Bebauungsplans

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),

- die Höhe baulicher Anlagen (HbA) und
- die Zahl der Vollgeschosse (Z).

Die Nutzungsmaße gelten jeweils als Höchstgrenze.

3.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist in der Planzeichnung festgelegt mittels der maximalen Höhe der Oberkante Attika (OK Attika) sowie – für Pultdächer – der maximalen Traufhöhe (TH_{max.}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max.}) jeweils in Meter (m) über dem festgesetzten maßgeblichen Bezugspunkt.

Bezugspunkt für die Ermittlung der HbA ist die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFBEG) über Normalhöhennull (NHN). Für Anpassungen im Rahmen der Bauvorhabenplanung besteht ein Spielraum von +/- 0,10 Zentimeter.

Die HbA entspricht bei einem Flachdach dem Abstand zwischen dem maßgeblichen Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika und bei einem Pultdach dem Abstand zwischen dem maßgeblichen Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut (= Traufhöhe) sowie der Firsthöhe.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

Zulässig ist ein Vollgeschoss.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.4.1 Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen sind:

- Spielgeräte,
- Einfriedungen,
- sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Volumen bis maximal 30 m³ und einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die zulässigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in dem festgesetzten Gewässerrandstreifen.

3.4.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in dem festgesetzten Gewässerrandstreifen.

Carports und Garagen sind unzulässig.

3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

3.6 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

3.7 Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist über Gräben getrennt über ein System aus Retentions- und Versickerungsmulden zur Würm abzuleiten. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist direkt in das angrenzende Gewässer zu leiten. Dabei ist auf eine ausreichende Retention zu achten.

3.8 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang der Würm dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien jedweder Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

3.9 Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In dem Bereich der in der Planzeichnung als Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen gekennzeichnet ist, dürfen bauliche Anlagen nur in aufgeständerter Bauweise errichtet werden; Untergeschosse sind nicht zulässig.

3.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Maßnahme M1 – Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) mit abgeschirmter Beleuchtung zulässig. Die Leuchtdauer ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Maßnahme M2 – Befestigung von PKW-Stellplätzen

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Pflaster- und Plattenbeläge gelten auch als wasserdurchlässig, wenn sie mit durchlässigen Fugen im Kiesbett hergestellt werden.

Maßnahme M3 – Materialien zur Dacheindeckung

Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

Die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Materialien für Dachflächen und ableitende Bauteile sowie sonstige Bauteile wie Fensterbleche sind nur in gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen geschützter Ausführung zulässig.

Maßnahme M4 – Dachbegrünung

Ab einer Dachfläche von 10,0 m² sind mindestens 50 % der Dachflächen von Flachdächern extensiv zu begrünen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Der nicht innerhalb des Planbereichs kompensierbare Ausgleich in Höhe von 63.919 Ökopunkten ist im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 10.02.2022 zwischen der Gemeinde Hildrizhausen und dem Land Baden-Württemberg (vertreten durch das Landratsamt Böblingen, Untere Naturschutzbehörde) vertraglich fixiert.

3.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Allgemeine Festsetzungen zu den Pflanzgeboten

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb des ersten Jahrs nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder Schotterschüttungen sind auf Baugrundstücksfläche unzulässig; ausgenommen hiervon sind Traufstreifen entlang von Gebäuden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Pflanzgebot 1 (PFG 1):

Pflanzung von Einzelbäumen

Auf dem Baugrundstück ist bei Neubaumaßnahme je angefangene 600 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum (Stammumfang mindestens 20/25 Zentimeter) zu pflanzen und zu unterhalten.

Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 Meter zulässig. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Für die Einzelbaumpflanzungen ist eine Auswahl aus den festgesetzten Pflanzlisten zu treffen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2):

Naturnahe Gestaltung des Gewässerrandstreifens

Gewässerbegleitend ist der Randbereich zu einer wechselfeuchten Hochstaudenflur zu entwickeln. Die besonderen Standortbedingungen sind bei der Auswahl des Saatguts und der Pflanzen zu beachten. Es können Gehölze gepflanzt werden. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Gehölzen und Stauden (wechselfeuchter Standort) der festgesetzten Pflanzlisten zu verwenden.

Die Pflege der Hochstaudenflur ist extensiv alle 2 bis 3 Jahre in Teilabschnitten und alternierend durchzuführen. Zur Pflege der Hochstaudenflur und zur Unterhaltung des Gewässers ist die Befahrung zulässig.

Pflanzgebot 3 (PFG 3):

Naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulden

Es sind Versickerungsmulden für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung anzulegen, deren Grabenbett möglichst naturnah zu gestalten ist. Gewässerbegleitend ist der Randbereich zu einer wechselfeuchten Hochstaudenflur zu entwickeln.

Die besonderen Standortbedingungen (Mulde) sind bei der Auswahl des Saatguts und der Pflanzen zu beachten. Für die Anpflanzung sind standortgerechte Stauden (wechselfeuchter Standort) der festgesetzten Pflanzlisten zu verwenden.

Die Pflege der Hochstaudenflur ist extensiv alle 2 bis 3 Jahre in Teilabschnitten und alternierend durchzuführen.

Pflanzgebot 4 (PFG 4):

Allgemeine Eingrünung

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen (Strauchpflanzungen auf mindestens 20 % der Fläche – die Pflanzqualität beträgt mind. 100-125 Zentimeter Höhe).

Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Die Pflege ist auf den Erholungsdruck abzustimmen und soll möglichst extensiv erfolgen.

Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen nicht zulässig.

Die Verwendung giftiger Pflanzen ist nicht zulässig.

Bäume sind entsprechend PFG 1 zu pflanzen.

Dachbegrünung

Mindestens 50 % der Dachfläche sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 Zentimeter betragen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Liste zur Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

Die Errichtung aufgeständerter Anlagen für die Solarenergienutzung auf begrünten Dächern ist zulässig.

Einzelbäume im öffentlichen Raum / Verkehrsgrün

In der öffentlichen Verkehrsfläche sind drei standortheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 Zentimeter im Zusammenhang mit dem Ausbau der Erschließungsstraße und der Parkieranlage zu pflanzen.

Die festgesetzten Einzelpflanzgebote in der Planzeichnung sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5 Meter zulässig. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Sichtfelder und Lichtraumprofile sind soweit notwendig zu beachten.

Pflanzlisten

Für die vorausgehend festgesetzten Pflanzungen auf den Baugrundstücken und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Auswahl aus den nachfolgenden Pflanzlisten zu treffen.

Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

Wildobstgehölze

Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)

Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Ulme	(Ulmus minor)	Haselnuss	(Corylus avellana)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Weide	(Salix, heimischen Arten)	Wildapfel	(Malus sylvestris)
Feldahorn	(Acer campestre)	Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Birke	(Betula pendula)		
Erle	(Alnus glutinosa)		

Auswahl an Streuobstsorten

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Steinobst</u>
Blutstreifling	Grüne Jagdbirne	Hauszwetsche
Bittenfelder	Palmischbirne	Knorpelkirsche
Kaiser Wilhelm	Stuttgarter Geißhirtle	Dollenseppler Kirsche
Brettacher Hauxapfel	Pastorenbirne	sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe
Jakob Fischer	Kirchensaller Samenbirne	etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen
und weitere lokale Sorten	Champagner Bratbirne	
	Gelbmöstler	

Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen Liguster	(Euonymus europaeus)
	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen	
Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelleber	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen Selbstklimmer	(Humulus lupulus)
Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Wege und Plätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Darstellungen

1 Abwasserbeseitigung

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

2 Benachbarte Nutzungen

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

3 Denkmalschutz

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.

4 Schutzgebiete

An das Plangebiet grenzt im Westen das Landschaftsschutzgebiet „Hildrizhausen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.15.081) sowie das Wasserschutzgebiet „Betteltal - Hildrizhausen“ (Zone III und IIIA) an.

5 Geologie

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieur-geologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 Grundwasser

Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten (z. B. das 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.

7 Hochwasserschutz

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe GmbH & C. KG hat eine hydraulische Untersuchung an der Würm durchgeführt (November 2017).

Die in der hydraulischen Untersuchung dargestellte, das Plangebiet durchziehende HQextrem-Linie ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche tangiert den Hochwasserquerschnitt (HQ 100-Linie) nicht.

Wegen der theoretischen Hochwassergefahr (HQ extrem) im Bereich der südlichen Baulinie ist eine hochwasserangepasste Bauausführung festgesetzt.

8 Regelungen zum Schutz des Bodens

Durch planerische Maßnahmen ist überschüssiger Erdaushub möglichst zu vermeiden bzw. weitgehend zu reduzieren.

Auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 - Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen Abs. 3 in Baugebieten und bei Bauvorhaben - wird verwiesen. Die Fläche im HQextrem ist möglichst von flächigen Aufschüttungen freizuhalten, um Böden und Fläche in ihrer Retentionsfunktion zu erhalten. Geeigneter Oberboden kann mit bodenkundlicher Baubegleitung grundsätzlich auf aufwertungswürdigen Böden zur Bodenverbesserung nach § 12 Bundesbodenschutzgesetz BBodSchV aufgebracht werden. Entsprechende Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen.

Ein Verwertungskonzept, getrennt nach Qualität der Bodenmaterialien ist frühzeitig zu erstellen, mit dem Landratsamt abzustimmen und mit dem Bauantrag vorzulegen (vgl. § 3 Abs 3. LKreiWiG). Das Verwertungskonzept ist Teil des Bodenschutzkonzeptes. Die Ausführung der Erdarbeiten ist von dem Bodenkundlichen Baubegleiter zu überwachen.

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“ sowie der DIN 19639:2019-9 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden. Bodenarbeiten dürfen nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand vorgenommen werden.

Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Eignung, getrennt nach humosem Oberboden, steinfreiem kulturfähigem Unterboden, Untergrundmaterial auszuheben, getrennt zu lagern und entsprechend seiner natürlichen Schichtung wieder einzubauen. Überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend seiner Eignung zu verwerten.

Der humose Oberboden ist bei trockenen Bodenverhältnissen in der anstehenden Mächtigkeit schonend abzutragen und in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zwischenzulagern.

Zum Schutz vor Vernässung wird empfohlen, die Mieten umgehend mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen.

In unbebauten, als Grünflächen genutzten Bereichen sind die angetroffenen Böden vor Beeinträchtigung während der Bauphase durch Aufstellen von Bauzäunen zu schützen. Bodenverdichtungen und sonstige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind zu vermeiden.

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.

9 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und - soweit erforderlich - unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften, jeweils mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Hildrizhausen,

Matthias Schöck
Bürgermeister

Teil C - Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.1.1 Dachform

Als Dachform sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans das Flachdach (FD) und das Pultdach (PD) festgesetzt.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mindestens 2,0 Meter von der Außenwand zurückzusetzen und müssen eingehaust werden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

Die gemäß Bebauungsplan zulässige HbA darf durch jedwede Dachaufbauten nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

Für Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern gilt:

Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 1,0 Meter überschritten werden.

Die Oberkante der Anlagen zur Solarenergienutzung darf bei Flachdächern (FD) nicht mehr als 1,0 Meter über der OK Attika liegen und bei Pultdächern (PD) nicht mehr als 1,0 Meter über der Dachhaut bzw. der Substratschicht bei einer Dachbegrünung.

Anlagen zur Solarenergienutzung müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 Meter zum äußeren Dachrand einhalten, sofern diese nicht in die Dachfläche integriert sind.

Die gemäß Textteil zum Bebauungsplan festgesetzte Mindestbegrünung der Dachflächen darf durch die Dachaufbauten nicht beeinträchtigt werden.

3.1.3 Werbeanlagen

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

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.1.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,5 Meter als Mauern zulässig. Höhere Einfriedungen sind als Metallstabzäune oder Metallgitterzäune mit einer Hinterpflanzung aus Hecken oder nur aus Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 Meter zulässig.

Hecken als Einfriedungen sind so zu pflanzen, dass diese nicht in angrenzende öffentliche Verkehrs- und Grünflächen hineinragen.

Zur östlich benachbarten landwirtschaftlichen Fläche ist mit einer Einfriedung ein Abstand von 0,5 Meter einzuhalten.

3.1.5 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern zur Geländeerhöhung über 0,5 Meter sichtbarer Höhe sind nicht zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.2.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten und nicht für Wege, Stellplätze sowie Aufenthalts- und Spielbereiche genutzten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen bzw. zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

3.2.2 Wege, Stellplatzflächen und Stellplatzzufahrten

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

3.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von bis zu 0,5 Meter zulässig. In begründeten Fällen können Abweichungen zugelassen werden.

3.2.4 Müllbehälterabstellplätze

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum durch Eingrünung oder Einhausung abzuschirmen.

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

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

3.4 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften, jeweils mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Hildrizhausen,

Matthias Schöck
Bürgermeister