

Stadt Waldenbuch

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne
und örtliche Bauvorschriften**

„LIEBENAUSTRASSE/ AM WALDRAND“

vom 12.07.2022

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang



1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung,
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, B-Plan „Liebenau I, 3. Änderung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.01.2020,
- Stadt Waldenbuch, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Liebenaustraße/ Am Waldrand“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 17. November 2021/ 28. April 2022.

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Zulässig sind die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 1/ 18 bis 18/ 18 beschriebenen Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1/ 18 bis 18/ 18 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

A2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

A2.1 Baufläche für Wohngebäude – Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit

Zulässig sind:

- Wohngebäude, deren Schutzwürdigkeit den Wohngebäuden in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, entsprechen,
- eine (1) gemeinsame Tiefgarage mit Zu- und Abfahrten,
- offene Stellplätze,
- Fahrradabstellplätze,
- ein Spielplatz und
- Nebenanlagen gem. Ziffer A5.5.

A3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

A3.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 und von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden.

A3.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhen der baulichen Anlagen bemessen sich entsprechend Planeinschrieb nach:

- der **maximalen Gebäudehöhe (GH_{max.})** in Verbindung mit der Bezugshöhe (**BZH**).
Die maximale Gebäudehöhe wird bei Flachdächern zwischen der BZH und der Oberkante Attika gemessen und bei geneigten Dächern zwischen der BZH und dem höchsten Punkt des Gebäudes.
- der **maximalen Sockelgeschosshöhe (SH_{max.})** in Verbindung mit der **BZH**.
Die maximale Sockelgeschosshöhe wird zwischen der BZH und der Oberkante Decke des Untergeschosses gemessen.

Überschreitung der Höhen der baulichen Anlagen

Die tatsächlich realisierten Gebäudehöhen von Flach- und Pultdächern (0° - 15°) können auf 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Ablufteinrichtungen) um maximal 1,50 m überschritten werden. Diese sind von der Gebäudekante mindestens 2,00 m zurück zu versetzen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die tatsächliche Höhe baulicher Anlagen um maximal 1,50 m überschreiten. Sie sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 2,00 m zurück zu versetzen. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gilt die vorgenannte Flächenbegrenzung nicht.

A4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

- o offene Bauweise

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und § 23 BauNVO)

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

Dabei gilt:



Überbaubare Grundstücksfläche.



Überbaubare Grundstücksfläche nur für Sockelgeschosse.

A5.1 Terrassen und Balkone

Terrassen und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A5.2 Eingangsüberdachungen

Eingangsüberdachungen gem. § 5 Abs. 6 LBO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis zu 0,30 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 3,50 m beträgt.

A5.3 Dachvorsprung

Dachvorsprünge dürfen gem. § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise um bis zu 1,00 m überschreiten.

A5.4 Offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche für Sockelgeschosse zulässig. Die Aus- und Einfahrten, Zufahrtsrampen, Zugänge etc. der Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Garagen

Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

A5.5 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage nur bis 25 m³ umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

Ausgenommen sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Für diese gilt die vorgenannte zahlen- und größenmäßige Einschränkung nicht.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Trennsystem/ Beseitigung von Niederschlagswasser

Auf den privaten Grundstücken ist bis an den Kontrollschacht eine getrennte Abwasserbeseitigung für Schmutz- und Regenwasser einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen mit mindestens 2cbm Retentionsraum je 100 m² Dachfläche (Hauptgebäude) anzulegen. Unabhängig der Dachflächengröße muss die Retentionszisterne mindestens 3 cbm groß sein. Das Regenwasser der Dachflächen und das unverschmutzte Oberflächenwasser ist grundsätzlich nur über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Zur Ableitung von Starkregen sind die Retentionszisternen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/ Offene Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A6.3 Dachbegrünung

Mindestens 70 % der auf einem Grundstück insgesamt vorhandenen Dachfläche mit einer Dachneigung von 0° bis 15°, mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern, sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A6.4 Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erde abzudecken, intensiv zu begrünen und als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht als Wege-, Platz- oder Stellplatzflächen o.ä. genutzt werden.

A6.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche, geschlossene Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. LED-Lampen, zulässig, die kein Streulicht erzeugen.

A6.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Die Baufeldfreimachung (Abbruch von Gebäuden) und die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

A7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen „LR“ sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Waldenbuch und der Versorgungsträger zu belasten.

A8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen gegen nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen

An Fassaden mit Beurteilungspegeln aus dem Straßenverkehr von über 60 dB(A) im Nachtzeitraum dürfen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer nicht mit offenbaren Fenstern errichtet werden, sofern vor den offenbaren Fenstern kein baulicher Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. durch vorgelagerte vollflächig geschlossene Prallschutzscheiben oder partielle Vorhangfassaden - die den Immissionsort vor dem offenbaren Fenster abschirmen) erfolgt.

Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern mit ausschließlicher Lüftungsmöglichkeit bei Beurteilungspegeln aus dem Straßenverkehr von über 60 dB(A) im Nachtzeitraum sind im Vorhaben- und Erschließungsplan 13/ 18 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

Die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019) ermittelt.

Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind gemäß VDI 2719:1987-08 für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2016-07: Maßgebliche Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche

Schutzbedürftige Räume sind ausreichend vor Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (erforderlicher passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7.2 DIN 4109-1:2016-07 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche und der Raumart auszuführen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche an der vorgesehenen Bebauung sind in den Vorhaben- und Erschließungsplänen 14/ 18 bis 18/ 18 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschossweise aufgeführt. Der

(rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist mit dem Bauantrag zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

Auf „Stadt Waldenbuch, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Liebenaustraße/ Am Waldrand“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 17. November 2021/ 28. April 2022“ wird verwiesen (vgl. Abbildung 3 Blatt 20 der Schalltechnischen Untersuchung und Vorhaben- und Erschließungsplan 13/ 18 sowie Anlage 4.1 bis 4.5 und Vorhaben- und Erschließungspläne 14/ 18 bis 18/ 18).

Hinweis: Die RLS-19 (Ausgabe 2019), die VDI 2719:1987-08 und die DIN 4109-1:2016-07 werden im Rathaus der Stadt Waldenbuch, Bauamt, Marktplatz 5, 71111 Waldenbuch zur Einsichtnahme bereitgehalten.

A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A9.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste 1 (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m innerhalb des Grundstücks in alle Richtungen verschoben werden.

Pflanzzwang 2 – Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche

(nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die nicht mit Wohngebäuden überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, temporäre Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze, Freisitze oder Terrassen genutzt werden, als Grünfläche oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. Pflanzliste 1, Sträuchern gem. Pflanzliste 2, Stauden, Sommerblumen, arten- und blütenreichen Saatgutmischungen und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.

A10 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird bei Starkregen überflutet. Bei der Bebauung sind bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Auf Ziffer A3.3 wird verwiesen.

Begrünte Dächer sind zulässig. Auf Ziffer A6.3 wird verwiesen.

B1.2 Fassadengestaltung/ Materialien

Grelle Farben sind nicht zulässig. Um grelle Farbtöne (z.B. RAL 1016, 1018, 1021, 1023, 1028, 2005, 2007, 6018) zu vermeiden, können diese Farbtöne der Fassade durch Beimengung von z.B. Grau bzw. Schwarz, Ocker, Braun, Umbra gebrochen werden.

Diese Regelungen gelten nicht für Haussockel/ das Sockelgeschoss, Fassadengliederungen (z. B. Gesimse) und für untergeordnete Bauteile.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen als bepflanzte Zäune, blickoffene Holzzäune oder blickoffene Metallzäune bis max. 1,20 m Höhe oder als frei wachsende Hecke zulässig. Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind als bepflanzte Zäune, blickoffene Holzzäune oder blickoffene Metallzäune oder als frei wachsende Hecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

B2.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Stützbauwerke und Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Soweit mehrere Stützbauwerke oder Mauern innerhalb eines

Baugrundstückes gestaffelt angeordnet werden, müssen sie untereinander einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Stützmauern entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

B3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bis 70 m ² Wohnfläche (nach DIN):	1,0 Stellplatz
70 - 90 m ² Wohnfläche (nach DIN):	1,5 Stellplätze
Ab 90 m ² Wohnfläche (nach DIN):	2,0 Stellplätze

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit

dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Die anstehenden Böden sind sehr verdichtungsempfindlich und wegen des zu erwartenden hoch anstehenden Grundwassers bei feuchten Bodenverhältnissen nicht ausreichend tragend. Sofern Baustraßen auf künftig nicht überbauten Böden, d.h. auf Grünflächen liegen, sind Baggermatratzen einzusetzen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Falls bei Erd-/ Bohrarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Boden, 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 Zimmer D 323 eingesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Regierungspräsidium Freiburg) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen Löwenstein-Formation (Stubensandsteine, Mittlerer Keuper). Diese werden weitestgehend von quartären Lockergesteinen (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C3 Grundwasser

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Bauarbeiten Grundwasser angetroffen wird. Es wird daher empfohlen zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Alle Gebäudeteile unterhalb eines möglichen Bemessungswasserspiegels sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Eine dauernde Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig. Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasserkanal oder die Regenwasserableitung angeschlossen werden, damit keine dauernde Entnahme bzw. Ableitung von Grundwasser erfolgt. Es wird empfohlen in Leitungsgräben dichte Querriegel einzubauen.

Alle Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Ausheben der Baugrube, Kanalbau/ Entwässerung) sind beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, Fachbereich Gewässer und Bodenschutz 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.

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

Es wird empfohlen, im Vorfeld bauwerksbezogene ingenieurgeologische Gutachten erstellen zu lassen.

C4 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert am 14. Oktober 2020) wird hingewiesen.

C5 Artenschutz

Auf die „Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, B-Plan „Liebenau I, 3. Änderung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.01.2020“ wird verwiesen.

C6 Hinweise zum Schallschutz

Schallschutz für Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sollen an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) mit Schallimmissionen von > 64 dB(A) im Tagzeitraum bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. die Errichtung vollflächig geschlossener Balkonbrüstungen mit einem aufgesetzten Glasgeländer) vorgenommen werden, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade - mit Schallimmissionen < 64 dB(A) - verfügt.

In Anlagen 2.1 bis 2.5 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Schallimmissionen im Tagzeitraum dargestellt.

Auf die Anlage zum Bebauungsplan „Stadt Waldenbuch, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Liebenaustraße/ Am Waldrand“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 17. November 2021/ 28. April 2022“ wird verwiesen.

Hinweis: Die RLS-19 wurde im VkB 2019, Heft 20, lfd. Nr. 139, S. 698 veröffentlicht.

C7 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	26.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	29.03.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	18.05.2020 – 19.06.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	06.05.2020 – 19.06.2020
Erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	14.12.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	14.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	17.12.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	27.12.2021 – 04.02.2022
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	16.12.2021 – 04.02.2022
Erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB u. § 3 Abs. 2 BauGB	17.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2	20.05.2022
Erneute öffentliche Auslegung des erneuten Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 4a Abs. 3 u. § 3 Abs. 2 BauGB	30.05.2022 – 20.06.2022
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 4a Abs. 2 und 3, § 4 Abs. 2 BauGB	20.05.2022 – 20.06.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	12.07.2022
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	12.07.2022

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Waldenbuch, den

13.07.2022

Michael Lutz, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

15.07.2022

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

15.07.2022

E ANHANG

Pflanzliste

Das Pflanzmaterial muss aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen.

Pflanzliste 1 - Einzelbäume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Sorbus aria	Echt Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Heimische Wildobstbäume (alternativ hochstämmige Obstbäume)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne

Sofern deren sachgerechte Pflege langfristig gesichert werden kann, können alternativ auch Obsthochstämme (Apfel und Birne) in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden

Äpfel: z.B. Böblinger Straßenapfel, Börtlinger Weinapfel, Danziger Kantapfel, Gehers Rambur, Hauxapfel, Jakob Fischer, Linsenhöfer Sämling, Luikenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rosenapfel vom Schönbuch, Sonnenwirtsapfel, Weilemer Sämling

Birne: z.B. Karcherbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Welsche Schnapsbirne, Harrow Delight (letztere ist keine alte Sorte, aber feuerbrandresistent und wenig anfällig für andere Krankheiten).

Pflanzliste 2 - Sträucher

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose

Salix caprea

Sal-Weide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Anmerkung bzgl. der Nicht-Verwendung der Schlehe (Prunus spinosa): Die Schlehe bildet weitläufige unterirdische Ausläufer, die auf angrenzenden Flächen zu schwerwiegenden Verbuschungsproblemen führen kann. Ein Freihalten der angrenzenden Flächen ist dann unter extensiver Bewirtschaftung nicht möglich.