

Textteil zum Bebauungsplan „Gänsäcker II - Kühäcker“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB 2004) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), hinsichtlich des Verfahrens: Baugesetzbuch (BauGB 1998) in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I. S. 1359), auf Grund von § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB 2004
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL.S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895)

B Räumlicher Geltungsbereich - Allgemeine Angaben

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 (7) BauGB).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans i.M. 1:500 vom 13.12.2005

C Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 1 ff. BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1(5) BauNVO nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind als Ausnahme zulässig, weitere Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff. 2 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6)Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind nur Wohngebäude.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1.7 beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO)

a) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Ziff. 1.4), der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Lageplan eingetragen sowie unter Absatz b und Ziffer 1.4 beschrieben.

b) Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe / GBH) wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest- und Höchstgrenze durch Eintragung im Lageplan festgesetzt. Bezugspunkte sind

- die Obergrenze der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlagen gemäß Ziff. 1.15 und
- die Oberkante des Dachfirsts der Gebäude.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude zwischen EFH und Oberkante Dachfirst wird gemäß Planeinschrieb wie folgt festgesetzt:

- GBH 1 = 7,50 m als Höchstgrenze
- GBH 2 = 8,50 m als Höchstgrenze
- GBH 3 = 10,00 m als Höchstgrenze
- GBH 4 = 7,50 m als Mindest- und 8,50 m als Höchstgrenze
- GBH 5 = 9,50 m als Mindest- und 10,50 m als Höchstgrenze
- GBH 6 = 12,00 m als Mindest- und 15,00 m als Höchstgrenze

c) Der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an den außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.v. § 9 (1) Ziff. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind als Bauweise verschiedene Formen der "Offenen Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Bei der "Abweichenden Bauweise (A)" werden die Wohngebäude über seitlich angebaute Garagen miteinander verbunden ("Kettenhausbauweise"). Soweit innerhalb der Baugrenzen möglich, sind die Gebäude (GBH 4) an der nord-östlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung und zur süd-westlichen Grundstücksgrenze mit einem seitlichen Abstand von mindestens 5,0 m zu errichten. Der seitliche Abstand zwischen Wohngebäude und Grundstücksgrenze ist mit Zwischenbauten zu schließen, die neben den in der Abstandsfläche zulässigen Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können. Die Tiefe der Zwischenbauten darf 9,0 m, die Gebäudehöhe (GBH gem. Ziff. 1.2 b) mit Satteldach 5,5 m nicht überschreiten.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) bestimmt.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Anlagen für die Kleintierhaltung sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen i.S.v. § 35 (5) Ziff 1 u. 3 LBO auf der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandeten Seite des Grundstücks bei einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und einem umbauten Raum von max. 10 m³.

1.5 Mindestmaße von Baugrundstücken (§ 9 (1) 3 BauGB)

Gemäß Eintragung im Lageplan ist für einen Teil der Baugrundstücke die Größe der Grundstücksflächen auf Mindestmaße begrenzt.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 (5) BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (offene Garagen i.S.v. § 1 (1) GaVO) und Stellplätze in Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 0,5 m betragen. Zwischen Garagentoren und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand kann unterschritten werden, wenn das Garagentor mit Fernbedienung automatisch geöffnet werden kann.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen (WE) je Gebäude wird wie folgt beschränkt:

Bei den Festsetzungen zur Bauweise

- Einzelhäuser (E)
- Doppelhäuser (D)
- Hausgruppen (H),
- abweichende Bauweise (A)

sind je Gebäude max. 2 Wohnungen zugelassen.

Wird auf einem Baugrundstück mit der Festsetzung der Bauweise "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" ein Einzelhaus erstellt, sind max. 4 WE zugelassen.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Lageplan sind die Verkehrsflächen jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung und die Höhenangaben der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen. Pflanzflächen für straßenbegleitende Bäume und zur Eingrünung öffentlicher Stellplätze sind Verkehrsgrünflächen.

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) 13 BauGB)

Sämtliche innerhalb des Planungsgebiets verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.10 Flächen für die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) 14 BauGB)

Auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen (Retentionsflächen) sind in Erdbauweise flache Mulden und Gräben zur Aufnahme, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser herzustellen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht (mind. 30 cm), die Ableitung nur über Bodenfilter erfolgen. Gräben und Mulden sind naturnah, mit geschwungenen Uferlinien und flachen Uferböschungen auszuformen und entsprechen der im Grünordnungsplan dargestellten Konzeption mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe hierzu auch Ziff. 1.13 b/ Pfg 1).

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

a) Rückhaltung und Ableitung von Niederschlägen

Das auf Dachflächen und befestigten, unbelasteten Oberflächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder in einer Brauchwasserzisterne gesammelt wird, in das Kanalnetz zur Ableitung von Oberflächenwasser eingeleitet und den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers (Retentionsflächen) zugeführt werden. Dazu wird im Zuge der Erschließung des Baugebiets auf jedem Grundstück ein Kombinationskontrollschacht (für Schmutz- und Regenwasser) erstellt, an den die Entwässerungsleitungen anzuschließen sind. Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten.

Öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) herzustellen.

b) Dachbegrünung

Zur Retention des Niederschlagswassers sind

- Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze mit flachen oder flachgeneigten Dachflächen (bis 15° Dachneigung) und
- Gebäude mit Pultdächern (Dachneigung 10° - 15°)

mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern (Substratstärke mind. 8 cm) oder mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Erddeckung von mind. 0,6 m zu versehen und zu begrünen.

c) Schutz von Vegetationsflächen und schonender Umgang mit Boden

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen geschont und nicht über das notwendige Maß hinaus befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Flächen sind, unter Beachtung der DIN 18920, durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Die Hinweise zum Bodenschutz unter Ziff. 4.1 sind zu beachten.

1.12 Leitungsrechte (§9 (1) 21 BauGB)

Für die Maßnahmen nach Ziff. 1.11 a) sind auf privaten Grundstücksflächen Leitungsrechte erforderlich. Die Festsetzung der Leitungsrechte erfolgt gemäß Planeintrag.

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB
(§ 9 (1) 25a BauGB)

a) Pflanzgebot für Einzelbäume:

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume in offenen Pflanzflächen von mindestens 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen um bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig, bei straßenbegleitenden Baumstandorten jeweils nach beiden Seiten parallel zur Straßengrenzung.

b) Die im Lageplan mit **Pfg 1** gekennzeichneten Flächen sind auf der Grundlage des Grünordnungsplans (GOP) und der Pflanzenlisten A, B und C (s. Anhang) mit groß- und mittelgroßkronigen Bäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bodenflächen, einschließlich der Retentions- und Grabenmulden (s. hierzu auch Ziff. 1.10), sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu unterhalten. Zwischen den Pflanzflächen darf die Bodenvegetation nur 1 x jährlich gemäht werden, das Mähgut ist abzuräumen.

c) Auf den im Lageplan mit **Pfg 2** gekennzeichneten Flächen sind, ergänzend zu den Pflanzgeboten gemäß Ziff. 1.13 a), entsprechend der Plandarstellung dichte Windschutzhecken aus heimischen Wildsträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bodenflächen sind mit einer artenreichen standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu unterhalten. Die Wiese darf max. 2 x jährlich gemäht werden, das Mähgut ist abzuräumen.

d) Die mit **Pfg 3** gekennzeichneten Flächen sind als Kinderspielplätze zu gestalten. Die Bepflanzung richtet sich nach den Gestaltungsplänen der Spielplätze.

e) Auf den im Lageplan mit **Pfg 4** gekennzeichneten Flächen sind, ergänzend zu den Pflanzgeboten gemäß Ziff. 1.13 a), die Bodenflächen als Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu unterhalten. Die Wiesen dürfen nur 1 x jährlich gemäht werden, das Mähgut ist abzuräumen

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit der Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen evtl. erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rabattensteinen, Fundamente), die auf private Grundstücksflächen übergreifen, sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattenplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton).

1.15 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Festsetzung der Obergrenze der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden), bezogen auf Einzelgrundstücke, im Lageplan eingetragen. Abweichungen von der festgesetzten EFH nach unten werden auf max. 1,0 m begrenzt. Soweit die EFH für einzelne Baugrundstücke nicht bereits im Lageplan als Höhe (ü.N.N.) festgesetzt ist, ist diese zwischen den EFH - Angaben der seitlich angrenzenden Grundstücke zu mitteln.

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

- a) Die äußere Gestaltung von Hausgruppen, Doppelhäusern oder von zusammenhängenden Gebäudeteilen, wie Garagen als Grenzbebauung oder Gemeinschaftsanlagen ist nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.
- b) Bei Festsetzung der Bauweise
- offene Bauweise, nur "Einzelhäuser" zulässig und
 - offene Bauweise, nur "Einzel- und Doppelhäuser" zulässig
- ist die Gebäudelänge je Einzel- oder Doppelhaus (zwei Doppelhaushälften) auf 18,0 m beschränkt, sofern innerhalb der Baugrenzen längere Gebäude möglich sind.
- c) Ergänzend zu den Festsetzungen zu Dachform, Firstrichtung und Dachneigung im Lageplan ist die Dacheindeckung je Gebäude in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Davon ausgenommen sind Dächer von Anbauten (z.B. Windfang, Wintergarten, Vordächer). Nicht zugelassen sind Dachdeckungsmaterialien, die das Niederschlagswasser belasten (z.B. unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink, oder Blei). Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Pultdächern unter Ziffer 1.11 b) wird verwiesen.

Unterschiedliche Dachneigungen am gleichen Gebäude sind nicht zugelassen. In der Firsthöhe gegeneinander versetzte Pultdächer gelten als Satteldach.

Auf den Grundstücken mit der Festsetzung "Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig" sind nur Pultdächer mit Dachneigungen von 10° bis 15° und mit der Neigungsrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, damit die Ableitung des Niederschlagswassers auch von den Mittelhäusern sichergestellt werden kann.

- d) Garagen sind mit Flachdach, flachgeneigtem Pultdach von 10° bis 15° Dachneigung oder mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig. Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung unter Ziff. 1.11 b) wird verwiesen.
- e) Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zur Neigung der Dachfläche angebracht werden.
- f) Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei der Dachneigung von 30° - 38° zulässig. Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf insgesamt nicht mehr als 50% der an der Traufe gemessenen Dachlänge betragen. Mit Dachaufbauten und -einschnitten sind folgende Mindestabstände einzuhalten:
- zum Ortgang 1,0 m,
 - zur Traufe 0,8 m (Länge gemessen in der Dachfläche)
 - zum First 0,8 m (Länge gemessen in der Dachfläche)
 - seitlich zwischen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten 1,2 m.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen im Sinne von § 2 (9) LBO sind nur an Gebäuden (an der Stätte der Leistung) innerhalb der als WA 1 festgesetzten Flächen und dort nur als Ausnahme bis zu einer Fläche von 1,0 m² zulässig.

2.3 Außenantennen (§ 74 (1) 1 und 4 LBO)

Mehr als eine Außenantenne (Sende- oder Empfangsanlage) je Gebäude ist nur als Ausnahme zulässig. Die Aufstellung in Freianlagen ist unzulässig. Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 2,0 m unter Firsthöhe bleiben und von Dachkanten mindestens 2,0 m Abstand einhalten.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedung (§ 74 (1) 3, (3) 2 und § 9 (1) LBO)

a) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind entsprechend § 9 (1) LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obsthochstamm oder ein Laubbaum zu pflanzen (Orientierung an den Pflanzenlisten A und B / s. Anhang). Bei Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

b) Grundstückszufahrten, nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Vorplätze von Garagen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster).

c) Einfriedungen sind als Gehölzhecke aus standortgerechten Laubgehölzen oder als transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune, jeweils mit Bepflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher, bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das gesetzliche Nachbarrecht ist zu beachten.

Höhendifferenzen zwischen privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind durch Böschungen oder Stützmauern mit einer Höhe von maximal 0,7 m auszugleichen. Standplätze für bewegliche Müllsammelbehälter sind mit dem Haupt- oder Garagengebäude zu verbinden oder von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt, in die Einfriedung zu integrieren. Stützmauern sind in den Bauvorlagen darzustellen.

d) Bei Geländeänderungen durch Auffüllungen und/oder Abgrabungen sind Höhendifferenzen der Geländeoberfläche an den Grenzen benachbarter Grundstücke entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf durch Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind nur bis maximal 0,7 m Höhe zugelassen und in den Bauvorlagen darzustellen. Auffüllungen bzw. Abgrabungen im Vergleich zur Oberfläche des gewachsenen Geländes sind auf die Höhe von 1,0 m zu beschränken. Die Hinweise zum Bodenschutz unter Ziff. 4.1 sind zu beachten.

2.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 (1) LBO wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 60 m² auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, wird aufgerundet. Der Stauraum vor der Garage ist nicht auf die Zahl der notwendigen Stellplätze anzurechnen.

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und -flächen gem. § 1a (3) BauGB

(§§ 9 (1a) und 135a (2) BauGB)

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch dieses Planungsgebiet erfolgen, sind Ausgleichsmaßnahmen und -flächen innerhalb des Planungsgebiets sowie Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle auf Flächen außerhalb des Planungsgebiets erforderlich. Die Ersatzmaßnahmen werden den bebaubaren Grundstücken des Planungsgebiets auf Grund von § 9 (1a) Satz 2 BauGB ganz zugeordnet.

Bei den Flächen und Maßnahmen an anderer Stelle handelt es sich um die Ersatzmaßnahme "Wildgatter" auf der Gemarkung der Stadt Waldenbuch:

Fläche:

ca. 4,8 ha auf den Flurstücken Nr. 5609, 5658 und 5659

Maßnahmen:

Umwandlung von Acker in Wirtschaftsgrünland

Bepflanzung der Hofzufahrt mit Baumreihen

Anlage eines offenen Bachlaufs und Bepflanzung mit Ufergehölzen und Hecken

Anlage eines Teichs (ca. 2000 m²) und naturnahe Bepflanzung

Anlage eines Eichenhains

Ergänzung vorhandener Mostbirnbäume

diverse Heckenpflanzungen

Grundlage:

Gutachten zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 21 BNatSchG
von Dipl.Ing. Landespflege L. Große Scharmann vom 30.01.2005

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

4.1 Bodenschutz

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen, bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächen wieder aufzutragen (Vorgehen nach DIN 19731).

Öffentliche Grünflächen und Flächen zur Retention von Niederschlagswasser sollen während der Bauphase wirksam vor Verdichtungen durch Überfahren, Baustofflagerungen etc. geschützt werden. Bodenarbeiten dürfen nur mit Kettenfahrzeugen mit geringem Bodendruck (max. 4 N/cm²) durchgeführt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten bezüglich Geruch oder Aussehen auffällige Bodenverunreinigungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem

Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4.2 Grundwasserschutz

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Für den Fall, dass bei Baumaßnahmen Grundwasser bzw. Schichtwasser angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu informieren.

Zur Gewährleistung der Grundwasserumflüchtigkeit der Bauwerke bzw. für die Versickerung von evtl. anfallendem Schicht- oder Stauwasser unter der Bodenplatte wird empfohlen, eine mind. 20 cm dicke Filterschicht einzubauen und über dieser Schicht eine Folie, darunter ein Filtervlies zu verlegen. Streifenfundamente sind mit ausreichenden Durchlässen zu erstellen.

Auf öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden. Auf § 7 der Polizeilichen Umweltschutz - Verordnung der Stadt Waldenbuch wird verwiesen.

4.3 Förderung von wassersparenden Technologien

Nach § 36 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sollen wassersparende Technologien gefördert werden. Es wird deshalb empfohlen, z.B. Zisternen zur Regenwassernutzung einzubauen und, ggf. zur späteren Nutzung, getrennte Leitungssysteme für Brauch- und Trinkwasser vorzusehen.

4.4 Baugrund und Grundwasserverhältnisse

Für das Baugebiet wurden zwei Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt sowie Pegelmessungen zum Grundwasserstand durchgeführt. Die Baugrundgutachten vom 26.10.2001 / 13.10.2004 und die Pegelmessungen sind im Bauamt Waldenbuch einzusehen.

4.5 Immissionsschutz

Auf mögliche Immissionen durch Flugverkehr und durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Bereiche wird hingewiesen.

Waldenbuch, den.....2005

.....
Lutz
Bürgermeister

ANHANG

Pflanzenlisten zu den Festsetzungen gem. Ziff. 1.13 und 2.4 a

Im Plangebiet sollen, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, heimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Dazu können auch typische eingebürgerte Arten gepflanzt werden. An extremen Standorten, z.B. bei einer Straßenraumbepflanzung, kann auch auf andere Baumarten und Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

Pflanzenliste AGroßkronige Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia pfatyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Pflanzenliste BMittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domesticus	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeerbaum
Obsthochstämme	

Pflanzenliste C Sträucher

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera nigra	- Schw. Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Ribes alpinum	- Berg-Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa pendulina	- Alpen-Heckenrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa spinosissima	- Bibernelle
Rosa vosaica	- Blaugüne Rose

Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Aufstellungsbeschluss | gem. § 2 (1) BauGB 1998 durch GR
am 09.03.2004 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses | im Nachrichtenblatt gem. § 2(1)BauGB
am 26.03.2004 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Schlusserörterung | gem. § 3 (1) BauGB 1998
am 13.07.2004 |
| 4. | Entwurfsfeststellung und
Auslegungsbeschluss | gem. § 3 (2) BauGB 1998 durch GR
am 15.03.2005 |
| 5. | Beteiligung der Träger
Öffentlicher Belange | gem. § 4 BauGB 1998
am 17.03.2005 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung
der Entwurfsauslegung | gem. § 3 (2) BauGB 1998 im Nach-
richtenblatt am 24.03.2005
Auslegung vom 04.04.2005 bis
13.05.2005 (je einschließlich) |
| 7. | Satzungsbeschluss | gem. § 10 BauGB 1998 durch GR
am 13.12.2005 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung | gem. § 10 (3) BauGB 1998 im
Nachrichtenblatt am..... |
| 9. | In Kraft getreten | am..... |

Bestätigung:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original - Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Zur Beurkundung:

Waldenbuch, den
.....
Bürgermeister

Waldenbuch, den

.....
Bürgermeister

656 13120501