Gemeinde Gärtringen

Ortsteil Rohrau

Landkreis Böblingen

Bebauungsplan

„Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung“

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Entwurf

Ergänzungen sind markiert

Aufgestellt:

Pfullingen, den 11.11.2019

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung“

Gemeinde Gärtringen, Ortsteil Rohrau, Landkreis Böblingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert

Rechtsverordnungen:

Baunutzungsverordnung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:
Die nach § 4 (2) 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

Überschreitungen der festgesetzten Höchstgrenzen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie städtebauliche vertretbar sind.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plan festgelegt. Diese darf bei Neubauten um 0,30 m unter- bzw. überschritten werden.

2.3 Gebäudehöhen (FH, TH, § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

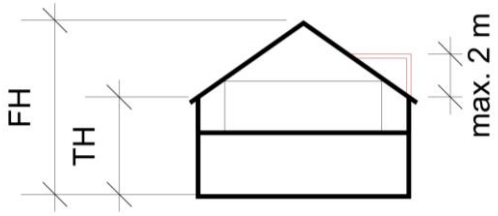
Als maximale Gebäudehöhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

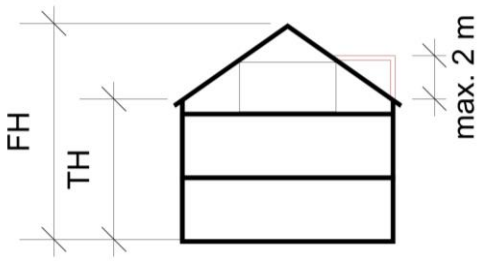
2.3.1 Satteldachgebäude:

Unterer Bezugspunkt für die First- und Traufhöhen ist die nach Punkt 2.2 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut.

Die Höhe der Hauptgebäude darf die im zeichnerischen Teil eingetragenen Werte nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der jeweiligen Trauflänge einzuhalten. Sie darf auf 1/3 der jeweiligen Trauflänge um max. 2,0 m überschritten werden.





Vgl. Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.1

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.
ED = Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
o = offene Bauweise
g = geschlossene Bauweise
a = abweichende Bauweise: Grenzbauten sind einseitig zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB. § 23 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

5.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung bzw. Gebäudestellung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

5.2 Bei Satteldachgebäuden können Nebenfirste ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Firstlänge kleiner als 1/2 der Länge des Hauptbaukörpers ist und der Nebenfirst mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegt (in der Dachschräge gemessen).

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend festgesetzten Verbotsfläche für Garagen, Carports und offene Stellplätze sind keine oberirdischen Garagen, Carports und offenen Stellplätze zulässig. Garagen und Carports müssen von ihrer Zufahrtsseite aus einen Abstand von 4 m haben. Der seitliche Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche kann entfallen.

Freistehende Carports und Garagen sind zu begrünen. Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen. Auf der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen müssen die gleiche Dachform haben.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)

Nachrichtlich: Gewässerrandstreifen (G)

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

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

Bei Neubauten oder Gebäudeveränderungen sind die mit dem höheren zulässigen Maß der baulichen Nutzung verbundenen Eingriffe durch nachstehende Vermeidungsmaßnahmen VM1-5 zu minimieren.

VM1: Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

- Zu erhaltenden Gehölzbestände einschließlich ihres Wurzelraumes dürfen durch Baumaßnahmen nicht tangiert werden und sind entsprechend zu schützen.
- Angrenzende Flächen und Biotopstrukturen (insbesondere im Bereich der Krebsbachaue) dürfen durch Baumaßnahmen nicht tangiert werden und sind entsprechend zu schützen. Flächen für die Baustelleneinrichtungen werden auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes beschränkt, die ohnehin überbaut werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unver-

meidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

- Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen möglichst zu vermeiden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.
- Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und in geordneten Mieten zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen, sofern die Flächen dazu ausreichen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

VM2: Gestaltung öffentlicher Grünflächen
Der Gehölzbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie des Spielplatzes ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen (einheimische Gehölze).

VM3: Versickerungsoffene Beläge
Zufahrten und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.).

VM4: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von Dach- und unbelasteten Verkehrsflächen ist einer Nutzung zuzuführen (Zisternen, Nutzung als Brauch- und Gießwasser) oder wenn möglich lokal zu versickern.

VM5: insektenfreundliche Beleuchtung
Bei der Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden (z.B. warmweiße LEDs). Die Außenbeleuchtungen sind so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt wird und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten verwendet werden. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und –intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken (eine Möglichkeit ist hier auch der Einsatz von Bewegungsmeldern).

Ausgleichsmaßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde
AM1: Kiebitzprogramm
Details können dem Maßnahmenkennblatt im Anhang der Anlage 2 entnommen werden. Die nach Abbuchung der benötigten 25.110 Ökopunkte auf dem Ökokonto verbleibenden Ökopunkte können anderweitig zur Eingriffskompensation verwendet werden.

9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur

Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m zu dulden.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmimmissionen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz
Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Gebäudefassaden werden beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden vorgeschrieben:

1. Zum Schutz der Anwohner ist für schutzbedürftige Räume i.S. DIN 4109-1:2016-07 ein Gesamtschalldämm-Maß R‘w,res der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche II – IV erforderlich.

   Nach DIN 4109-1:2016-07 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen in Wohnungen:
   im Lärmpegelbereich II: $R'_{w,res} = 30$ dB
   im Lärmpegelbereich III: $R'_{w,res} = 35$ dB
   im Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,res} = 40$ dB

   Für Büroräume oder andere schutzbedürftige Räume ergeben sich teilweise andere Gesamtschalldämm-Maße. Diese sind der Tabelle 7 der o.g. DIN-Norm zu entnehmen.

2. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der der BAB 81 zugewandten Gebäudeseite erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Schalldämmung $D_{n,e,w} \geq 50$ dB), die die Raumlüftung bei geschlossenen oder festverglasten Fenstern ermöglichen.

3. Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2016-07 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109-1:2016-07 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

11. Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. Verb. m. § 74 Abs.2 LBO)

Geländeveränderungen über 0,5 m Höhe sind unzulässig.

12. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Bruttorauminhalt bis zu 25 m³ zugelassen. Dächer von Nebenanlagen sind zu begrünen.

Bebauungsplan „Hofäcker Rohrau, südlicher Teilbereich: Änderung“ Gemeinde Gärtringen, Landkreis Böblingen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen

a) Dachform, Dachneigung (DF, DN)
(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)

SD = Es sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigung gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

FD = Es sind nur Flachdächer zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Auf Erkern, Vorbauten und sonstigen untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Flachdächer und andere Dachformen zugelassen.

Auf Dachgauben sind Flachdächer zugelassen.

Flachdächer sind zu begrünen. Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen.

b) Dachdeckung

Für die Dachabdeckung ist helles oder reflektierendes Material nicht zulässig.

Begrünte Dachflächen und die Errichtung von Solaranlagen sind zulässig.

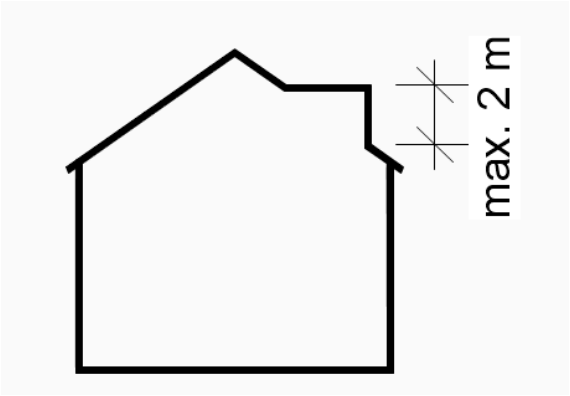
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Art und die Farbe der Dachdeckung einheitlich auszuführen.

c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

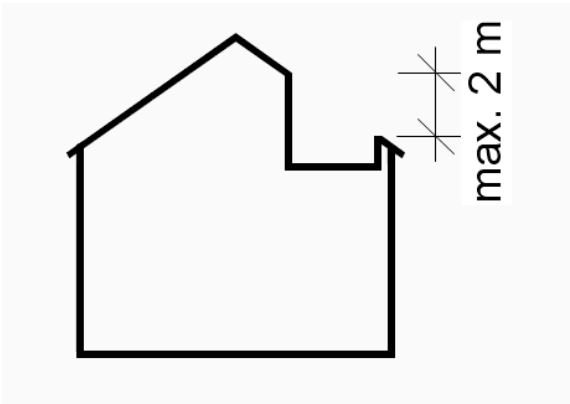
Satteldachgebäude:
Auf der Dachfläche einer Gebäudeseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zugelassen. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

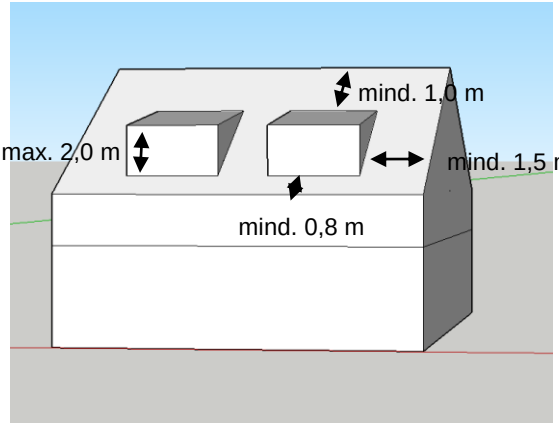
- der Abstand der Dachgaube/des Dacheinschnitts von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube / des Dacheinschnitts muss in der Dachschräge gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- Die Unterkante der Dachgaube / des Dacheinschnitts muss mindestens 0,8 m oberhalb der Traufe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) liegen.
- Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Höhe (siehe Skizze) in der Senkrechten von 2 m nicht überschreiten.
- Quergiebel sind nicht zulässig.



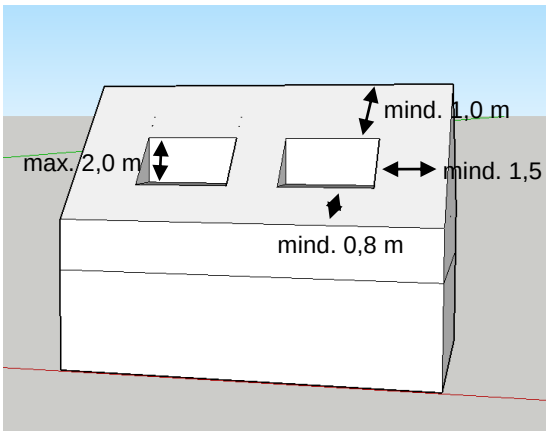
Höhe der Dachaufbauten



Höhe der Dacheinschnitte



Dachaufbauten



Dacheinschnitte

1.2 Fassadengestaltung

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zugelassen. Fenster und Verglasungen werden von dieser Vorschrift nicht berührt. Grelle Farben sind nicht zulässig.

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen. Im Übrigen gilt das Nachbarrecht.

4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
Bestehende Freileitungen besitzen Bestandsschutz.

6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird dahingehend vorgeschrieben, dass ihre Anzahl auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgelegt wird.
Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hofäcker in Gärtringen-Rohrau", rechtskräftig seit 19.10.1972, sowie des Bebauungsplanes „Hofäcker Änderung 1982“, rechtskräftig seit 02.12.1974, außer Kraft.

D. Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

Es wird vorsorglich auf die §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

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

Als weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden empfohlen:

- den Gewässerrandstreifen des Krebsbachs möglichst naturnah zu gestalten (artenreicher Saumbestand, ggf. Gehölze, Hochstaudenflur).
- Eine Dachbegrünung zumindest für die Flachdächer (mit Hauptarten wie Färber-Kamille, Flockenblume, Wiesen-Margerite, Karthäuser-Nelke, Labkraut Silber-Fingerkraut, Scharfer Mauerpfeffer, Weißer Mauerpfeffer).
- Gärten möglichst naturnah zu gestalten (Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen, frei wachsende Hecken am Ortsrand, etc.). Das Habitatpotential kann z.B. durch das Anbringen von Nistkästen und Fledermausquartieren verbessert werden. Hierzu ist auch ein städtisches Projekt (z.B. Vergabe von Nistkästen an Gartenbesitzer) möglich.
- vor Baubeginn wird ggfs. eine Begehung und Untersuchung der Artenschutzbelange notwendig, wenn die Beeinträchtigung von Vogel- oder Fledermausquartieren zu befürchten ist
- Es wird dringend empfohlen in Zeiten der Klimaerwärmung, eine Gestaltung und damit Versiegelung von Gärten mit ausgedehnten Sand-, Kies-, und Steinflächen aus kleinklimatischen Gründen auszuschließen. Hausgärten sollten möglichst naturnah unter Verwendung heimischer Pflanzenarten gestaltet sein.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmimmissionen

Zu den beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen sollen weiterhin folgende Empfehlungen zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Lärmbelastungen gelten:

- Anordnen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite
- Verwenden schalldämmender Baustoffe an der Außenfassade

4. Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz sowie Wasserschutzgebiete

Allgemeine Hinweise:
Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Das Plangebiet grenzt zum Teil an eine bestehende Bebauung. Bei Baumaßnahmen, die tiefer in den Untergrund reichen als die bestehenden Gründungen und die öffentli-

che Kanalisation, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft - durchzuführen.
Drainagen zur Ableitung von hoch anstehendem Grundwasser in die Kanalisation sind nicht zulässig.

Die öffentliche Kanalisation sowie die Kläranlage sind so gering wie möglich mit nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser zu belasten. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik zu planen, herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. § 44 Abs. 4 Satz 3 WG gilt entsprechend.
Bei der Erarbeitung der Entwässerungskonzeption ist darauf zu achten, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Ober-/Unterliegern kommt (Unter-/Umspülung).

Um das anfallende Dachflächenwasser zu minimieren sind Dächer mit einer Neigung bis 15° mindestens extensiv (mind. 10 – 15 cm Substratstärke), nach Möglichkeit in Teilen auch intensiv (Mindestsubstratstärke 35 cm) zu begrünen. Dies hat folgende Vorteile: Das Substrat speichert / hält einen Teil des Regenwassers zurück (Retention), die Vegetation nimmt einen weiteren Teil des Wassers auf, Verdunstung wird erhöht, was wiederum einen positiven Effekt auf das Kleinklima (sowohl Stadt als auch Gebäude) hat und die städtische Biodiversität wird gefördert.

Gründächer sind daher auf den Niederschlagswasserabfluss für extensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von Ψ=0,5 und bei intensiver Begrünung mit einem Abflussbeiwert von Ψ=0,3 anrechenbar.

Werden Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen (offener Regenwasserspeicher, Mulden, Retetioinszisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen, dabei 1,5 m³ Retentionsvolumen pro 100 m² Au aber min. 3 m³, etc.) zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen.

Für die Dachbergünung ist zertifiziertes, ökologisches unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

Soll das Niederschlagswasser oder Teile davon versickert werden, so sind der Boden und die anstehenden Schichten auf ihre Wasserdurchlässigkeit hin zu untersuchen (Doppelring-Infiltrationsversuch nach DIN EN ISO 22282 oder einfacher Versickerungsversuch nach dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“, Umweltministerium, 2005). Es ist zu prüfen, ob Bodenverunreinigungen vorliegen, die einer Versickerung entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine mind. 30 cm mächtige bewachsene humose Oberbodenschicht zu versickern (flächig, über Mulden, Mulden-Rigolen, DIBt-zugelassene Filterelemente) oder ortsnah einem Oberflächengewässer zuzuführen, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Im WSG Zone IIIA ist eine Versickerung zugelassen, sofern die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 m beträgt und einen Durchlässigkeitsbeiwert von 10-5 ≤ kf ≤ 10-6 m/s aufweist.

Die Mulden/Mulden-Rigolen sind grundsätzlich mit 1,5 m³ / 100 m³ versiegelte Fläche und mit Überlauf an ein Gewässer auszuführen. Nur in begründbaren Fällen darf nach Absprache mit dem Kanalnetzbetreiber an den MW/SW-Kanal angeschlossen werden. Gegebenenfalls sind Grünflächen zur Freiraumgestaltung hierfür leicht muldenförmig zu erstellen.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, welches von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelter kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächer stammt, ist behandlungs- und erlaubnisbedürftig (z.B. DIBt-zugelassene Filterelemente, Analyse des Filtersubstrats in mind. 10-jährigen Rhythmus und gegebenenfalls Austausch).

Zufahrten und PKW-Parkflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen) und zu Vegetation hin zu modellieren.

Sollte sich während der Erschließungs-/Bauarbeiten herausstellen, das grundwasserführende Schichten tangiert werden oder wenn tatsächlich Grundwasser anfällt, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – zu informieren.

Wasserschutzgebiete:
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets zum Schutz der Grundwasserfassungen „Kellernen“ und „Nissquelle“ der Gemeinde Gärtringen-Rohrau auf Gemarkung Rohrau. Die zugehörige Rechtsverordnung des Landratsamts Böblingen vom 14.01.1971 ist zu beachten. (Die Wasserfassungen werden momentan nicht mehr zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt).
Weiterhin liegt das Plangebiet in der Zone III B des Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbands Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg. Das Wasserschutzgebiet ist mit Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 rechtskräftig festgesetzt worden. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 22.01.1992 gelten aber für das Bebauungsplangebiet erst, wenn das Wasserschutzgebiet „Kellernen“ und „Nissquelle“ aufgehoben ist.

5. Geotechnische Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuer), welche im südöstlichen Bereich des Plangebietes von quartärem Auenlehm mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Gesteine der Grabfeld-Formation neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanalgen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Bodenschutz

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

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben, in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern und z.B. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzutragen.

Böden in künftigen Grünflächen und Flächen für Regenwasserrückhaltung sind während des Baubetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Bauende zu beseitigen.

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

Wird bei Bauarbeiten organoleptisch (geruchlich oder optisch) auffälliges Bodenmaterial angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – (Tel. 07031/663-1710, Fax-1782, wwa@lrabb.de) zu benachrichtigen.

7. Pflichten des Eigentümers

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

8. Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

9. Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten. Dies gilt insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.
Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz - NRG wird hingewiesen.

10. Bauten in deutschen Erdbebengebieten

Das Baugebiet liegt in der seismischen Zone II.

Aufgestellt: Pfullingen, den 11.11.2019
citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Gärtringen, den ....
Thomas Riesch, Bürgermeister