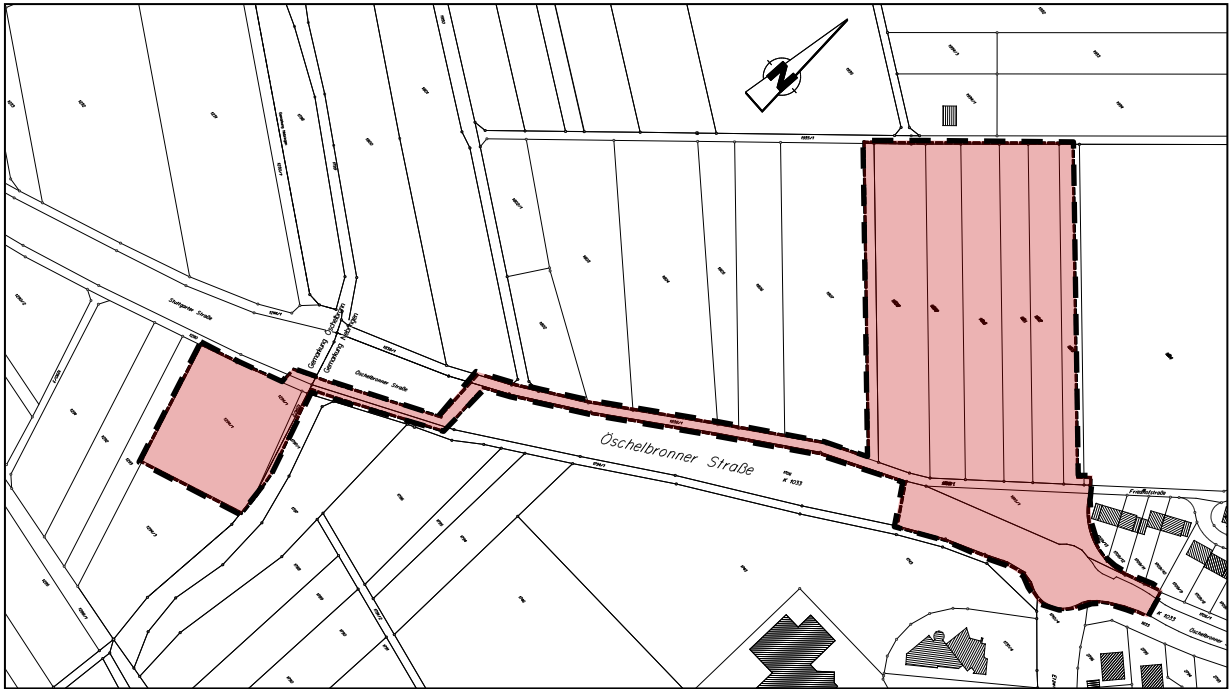


Kreis Böblingen
Gemeinde Gäufelden
Gemarkung Nebringen

BPL „Bettäcker 1. Änderung“
12.09.2019 / 28.11.2019
Satzung 28.11.2019

Bebauungsplan „Bettäcker 1. Änderung“ und Satzung über örtliche Bauvorschriften



BEBAUUNGSPLANENTWURF,
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES UND ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
STAND 07. Mai 2019.

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG
UND BAULEITPLANUNG
HARTENBERGER + PHILIPP
BENZSTR.38, 71083 HERRENBERG
TEL. 07032-9473-0 FAX 947360
E-Mail: info@hpverm.de

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESES BE-
BAUUNGSPLANES – ZEICHNERISCHER
TEIL UND SCHRIFTLICHER TEIL - MIT
DEM VOM GEMEINDERAT AM 28. 11.
2019 ALS SATZUNG BESCHLOSSENEN
BEBAUUNGSPLAN WIRD BESTÄTIGT.
DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN
WURDE NACH DEN GESETZLICHEN
BESTIMMUNGEN DURCHGEFÜHRT.

GÄUFELDEN, DEN 29.11.2019

HERRENBERG, DEN 12.09.2019

Benjamin Schmid

Marcus Philipp
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
Ingenieurbüro für Vermessung und Bauleitplanung
HARTENBERGER + PHILIPP
Benzstraße 38, 71083 Herrenberg

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES
BEBAUUNGSPLANS SIND:

das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23. 09. 2004
(BGBl. I S. 2414) in der jeweils geltenden
Fassung.

die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. 01. 1990
(BGBl. S 132) in der jeweils geltenden
Fassung.

die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom
18. 12. 1990
(BGBl. 1991 I S 58) in der jeweils gel-
tenden Fassung.

die Landesbauordnung für Baden – Würt-
temberg (LBO) in der Fassung vom
21.11.2014; in Kraft getreten am
01.03.2015 in der jeweils geltenden Fas-
sung.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom Gemeinderat beschlossen am 12.09.2019
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG: (§ 2 Abs.1 BauGB)	Mitteilungsblatt der Gemeinde Gäufelden vom 26.09.2019
BESCHLUSS ÜBER DEN ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	durch den Gemeinderat am 12.09.2019
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE: (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 04.10.2019 Fristablauf 08.11.2019
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs.1 BauGB)	Bekanntmachung im Mittei- lungsblatt am 26.09.2019 Öffentliche Auslegung vom 04.10.2019 bis 05.11.2019
PRÜFUNG UND ABWÄGUNG DER VON DER ÖFFENTLICHKEIT UND DEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)	vom Gemeinderat am 28.11.2019
ALS SATZUNG: (§ 10 BauGB)	vom Gemeinderat beschlossen am 28.11.2019
IN KRAFT GETRETEN UND EINSICHT FÜR JEDERMANN: (§ 10 BauGB)	am 05.12.2019 mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 49/2019

TEXTTEIL

1. GRUNDLAGEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

1.2 Gutachten

- **Grünordnungsplan und Abwägungsgrundlage**

Der Grünordnungsplan und die Abwägungsgrundlage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB der Gruppe für Ökologische Gutachten Detzel & Matthäus vom Mai 2019 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- **Geotechnisches Gutachten**

Geotechnisches Gutachten zum Neubau eines EDEKA-Marktes, in Gäufelden-Nebringen. HPC AG, Schütte 12 – 16, 72108 Rottenburg.

- 1.3 Weiterhin gültige Gutachten aus dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Bettäcker“**

- **Baugrunduntersuchung**

Die Baugrunduntersuchungen des Büros für Geologie und Umweltfragen BGU Dr. Hansel und Partner, Hirschgasse 1, 75392 Deckenpfronn vom 01. August 2002 und vom 07. Dezember 2011, Untersuchungsberichte Nr. 020607 und Nr. 111007.

- **Faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Relevanzanalyse**

Die faunistische Untersuchung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag für das Gebiet Bettäcker des Diplom-Biologen Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie / Ornithologie, Essigweg 1 A, 70765 Stuttgart, Januar 2012 mit Ergänzung vom August 2014.

- **Lärmschutzgutachten**

Schalltechnischer Untersuchungsbericht Immissionsprognose 18.1202 vom 14.02.2019 des Ingenieurbüro für Bauphysik – Schall-, Wärme-, Feuchteschutz Dipl.-Ing. CH. Malo, Michelsberstraße 4, 67098 Bad Dürkheim.

- **Umweltbericht/Ökologisches Gutachten – Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Baugebiet „Bettäcker“ nach den Vorgaben der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO), die Bewertung nach Ökopunkten für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden sowie die verbalargumentative Bewertung für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaft der Gruppe für Ökologische Gutachten Detzel & Matthäus vom Oktober 2017.

- **Auswirkungsanalyse des Nahversorgungsstandortes „Bettäcker“**

Das Entwicklungskonzept für den Einzelhandel der Gemeinde Gäufelden der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom März 2009 sowie die ergänzende Wirkungsanalyse der GMA für einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt in Gäufelden vom Januar 2013 und die Wirkungsanalyse der GMA zur Entwicklung des Nahversorgungsstandortes „Bettäcker“ unter Berücksichtigung der Einzelhandelsplanungsziele in Gäufelden vom 08.05.2017 sind Bestandteil des Bebauungsplans.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Vollsortimenters mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Lebensmittel und Getränke) zzgl. nahversorgungsrelevanter Randsortimente (Gesundheits- und Drogeriewaren). Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1.500 m² beschränkt. Nebensortimente, die nicht unmittelbar der Grundversorgung dienen, sind auf 1/10 der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist ein Drogeriemarkt als mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites Sortiment im

- Körperpflege-,
- Reinigungsmittel-,
- Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie
- Parfümeriewaren,
- frei verkäufliche Arzneimittel und
- Reformwaren
- Tiernahrung

anbietet. Die Verkaufsfläche wird auf 650 m² beschränkt. Über die Grundversorgung hinausgehende Sortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Die Warenanlieferung für Vollsortimenter und Drogeriemarkt ist auf 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt. Das Be- und Entladen von Waren hat in eingehausten Bereichen bei geschlossenen Türen zu erfolgen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Im Sondergebiet SO gilt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 Abs.1 und § 19 BauNVO) wird auf 0,8 festgesetzt.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

SO

- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO). Es gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die im Bebauungsplan eingetragenen First- und Strukturrichtungen einzuhalten. Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

**2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauGB u. § 18 BauNVO)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Bezugshöhen (BzH) festgesetzt. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) darf von der Bezugshöhe um maximal +/- 0,30 m abweichen.

**2.6 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die max. Gebäudehöhe im Sondergebiet ist das Maß zwischen der Bezugshöhe 471,00 m und dem höchsten Punkt des Gebäudes mit 10,50 m im Eingangsbereich (Kopfbau) und über 8,00 m Höhe über den Verkaufsräumen. Die maximale Gebäudehöhe darf mit technischen Einrichtungen und brandschutzrelevanten Dachöffnungen um max. 1,50 m überschritten werden.

**2.7 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Siehe Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Baugrenzen).

Die private Grünfläche zwischen dem Marktgebäude und der Weizenstraße darf durch notwendige Notausgänge (Tunnel) in entsprechender Anzahl und Dimension unterbrochen werden.

Erker und Vorbauten bis max. 5,00 m Länge, die bis zu 1,50 m über die Baugrenze vortreten, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Mindestabstände der LBO sind einzuhalten.

Terrassen und Dachvorsprünge sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Grünanlagen zu versehen (Blumenwiese). Ausgedehnte Sand-, Kies-, Schotter- und Steinflächen (>4 m²) zur Freiflächengestaltung sind unzulässig. Versickerungstreifen entlang der Gebäude sind davon nicht betroffen.

2.8 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Nebenanlagen, soweit es Gebäude sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Nebenanlagen zur Kleintierhaltung und Hundezwinger sind nicht zugelassen.

2.9 Flächen für Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Tiefgaragen müssen erdüberdeckt sein. Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen Bauteile von Tiefgaragen sind nur mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,4 m zugelassen.

2.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2.11 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)

Felddrainagen:

Im Gebiet ist die Ackerflur durch Drainagen melioriert. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme sowie beim Ausheben der Baugruben ist davon auszugehen, dass vorhandene Felddrainagen gekappt werden. Angeschnittene Drainagen sind zu fassen und nach Möglichkeit über den Regenwasserkanal zu entwässern.

2.12 Anpflanzen und Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB) und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)

2.12.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

Gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume und Sträucher (Pflanzgebot) zu pflanzen, dauerhaft zu schützen, nach den anerkannten Regeln der Technik (insb. ZTV Baumpflege) zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Soweit durch Planeintrag ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind grundsätzlich Pflanzen gemäß nachfolgenden Pflanzlisten (s.u.) zu verwenden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage im Straßenraum und den dort zu erwartenden Standortbedingungen wird im Bereich der Straßen den Empfehlungen der GALK Straßenbaumliste gefolgt.

Im Sondergebiet ist für je angefangene 8 Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen (pfg 9). Seitens des Naturschutzes wird empfohlen, möglichst die einheimischen Arten (oder Sorten von einheimischen Arten) zu verwenden. Nur bei zu erwartenden extremen oder engen Standorten auf die nichteinheimischen Arten und Sorten auszuweichen.

Darüber hinaus sind Heckenriegel aus wärmeliebenden, heimischen Straucharten zu pflanzen. Es ist zertifiziertes gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Produktions-

raum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden.

Pflanzliste 1: Straßenbäume und Parkplätze Sondergebiet (pfg9, pfg11)

Tabelle 6

Schmalkronige Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen, im Bereich der Parkplätze im Sondergebiet und Begrünung der Straßennebenflächen mit Verkehrsgrün (im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit V statt mit pfg11 gekennzeichnet.)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Sortenbezeichnung
Bäume: Alle StU 20-25, mit Drahtballierung, Aufastung für Straßenraum		
Feld-Ahorn	Acer campestre	
	Acer campestre	‘Elsrijk’
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	In Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus	‘Fastigiata’
Vogelkirsche	Prunus avium	
Gefüllt blühende Vogelkirsche	Prunus avium	„Plena“
Stadtbirne	Pyrus communis	‘Beech Hill’

Pflanzliste 2: Pflanzliste für Strauchpflanzungen (pfg6, pfg11, pfg13)

Tabelle 7

Baumpflanzung und Begrünung öffentlicher Grünflächen, Eingrünung der Randbereiche des Sondergebiets mit heimischen Baum- und Straucharten und Begrünung der Straßennebenflächen „ V „ (Verkehrsgrün).

Begrünung der privaten Grundstücksflächen (pfg13).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Roter Hartriegel	Conus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen*)	Eonymus europaeus
Liguster*)	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weinrose	Rosa rubiginosa
Heckenrose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Rote Heckenkirsche*)	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna

*) Keine Verwendung pfg8 (Kinderspielplatz) wegen Giftigkeit

Pflanzliste 3: Baumpflanzungen (pfg 7, pfg12, pfg13)

Tabelle 8

Baumpflanzung und Eingrünung der Randbereiche des Sondergebiets mit heimischen Sträuchern und Baumpflanzung, naturnahe Gestaltung und Begrünung der Retentionsflächen und Regenrückhaltebecken.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Sortenbezeichnung
Bäume: Alle StU 20-25, mit Drahtballierung		
Feld-Ahorn	Acer campestre	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	In Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Gefüllt blühende Vogelkirsche	Prunus avium	
Chinesische Birne	Pyrus calleryana	„Chanticleer“

Obstbäume (pfg 7)

Pflanzqualität: Obsthochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung (mDB), StU 12-14

Die Gehölzartenauswahl für die Obstsorten orientiert sich an der Sortenempfehlung des LRA Böblingen, Fachberatungsstelle für Obst- und Gartenbau.

Deutscher Name	Sortenbezeichnung / Wissenschaftlicher Name	Sortenbezeichnung
Äpfel	Alkmene	Luna
	Arkcharm	Oldenburger
	Berlepsch	Pinova
	Boskoop	Piros
	Brettacher	Rebella
	Goldparmäne	Resi
	Hauxapfel	Rubinola
	Hilde	Topaz
	Jakob Fischer	Zabergäurennette
	Kardinale Bea	
Wildapfel	Malus sylvestris	
Speierling	Sorbus domestica	
Birnen	Bosc's Flaschenbirne	Gelbmöstler
	Champagner Bratbirne	Nägelesbirne
	ClappsLiebling	Stuttgarter Geißhirtle
	Conference	Willimas Christbirne
Wildbirne	Pyrus communis	
Kirschen	Burlat	Lapins
	Carmen	Oktavia
	Hedelfinger Riesenkirsche	Regina
	Kordia	Schneider's Späte Knorpelkirsche
Zwetschgen / Pflaumen	Bellamira	Katinka
	Hauszwetschge	Nancy Mirabelle
	Jojo	Pitestean
Walnuss		

Pflanzliste 5: Pflanzen für die Dachbegrünung (pfg4)Tabelle 10

Geeignete Arten für die Dachbegrünung; die Substratstärke sollte >15cm betragen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Berglauch	Allium lusitanicum
Kelch-Steinkraut	Alyssum alyssoides
Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serphyllifolia
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Gewöhnlicher Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Raue Nelke	Dianthus armeria
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum
Heidenelke	Dianthus deltoides
Frühlings-Hungerblümchen	Erophila verna
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Kleines Mädesüß	Filipendula vulgaris
Stinkender Storchschnabel	Geranium robertianum
Gewöhnliche Kugelblume	Globularia punctata
Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
Knolliger Hahnenfuß	Ranunculus bulbosus
Knöllchen-Steinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Edel-Gamander	Teucrium chamaedrys
Frühblühender Thymian	Thymus praecox
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Großer Ehrenpreis	Veronica teucrium
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Blaugrüne Segge	Carex flacca
Blauschwingel	Festuca cinerea
Blaugrünes Schillergras	Koeleria glauca
Wimper-Perlgras	Melica ciliata
Steppen-Lieschgras	Phleum phleoides

Pflanzliste 7: Bodendeckende Gehölze (pfg7)

Bodendeckende Gehölze zur Eingrünung der vom Gebäude ausgehenden Böschungen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Kriechspindel	Euonymus fortunei in Sorten
Efeu	Hedera helix
Johanniskraut	Hypericum calycinum

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Johanniskraut	Hypericum moserianum
Fingerstrauch	Potentilla in Sorten
Waldsteinie	Waldsteinia ternata

2.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB und § 126 Abs. 1 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Der Hinterbeton ist von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Böschungen bis zu einer horizontalen Lage von max. 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus auf den angrenzenden Grundstücksflächen zulässig.

Sie sind von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

2.14 Pflichten des Eigentümers (§126 Abs. 1 BauGB)

Die Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie für Verkehrszeichen sind entsprechend § 126 Abs. 1 BauGB von den Eigentümern auf ihren Grundstücksflächen zu dulden.

Ebenso sind Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken bis zu einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

2.15 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

3. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

3.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Im Bereich des Kopfbaus ist ein aus verschiedenen Pultdachflächen gefaltetes Dach bis zu einer Höhe von 10,50 m über der Bezugshöhe von 471,00 m zulässig. Der Einkaufsbereich ist als Flachdach mit 1-3° (1-5%) oder als flachgeneigtes Dach mit 4-5° Neigung bis 8,00 m über der Bezugshöhe von 471,00 m zulässig.

3.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Im Einkaufsbereich (Flachdach / flachgeneigtes Dach) sind die Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Die Substratstärke beträgt 15 cm. Die Dachfläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Bei der Ansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Als Saatgutmischungen eignet sich beispielsweise die Mischung 01 „Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann²F1 oder ähnliche Mischungen.

Ausnahme bilden Flächen für technische Einrichtungen und brandschutzrelevante Dachöffnungen. Die max. zulässige Fläche dieser Anlagen beträgt 7,5% der Dachfläche. Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt werden.

Im Bereich des Kopfbaus sind Foliendächer bzw. Metaldächer zulässig.

Von Materialien der Dachdeckung darf keine Blendwirkung ausgehen. Ausgenommen sind Photovoltaik-/Solaranlagen und Dachflächenfenster.

Mit Kupfer, Zink oder Blei beschichtete Dachflächen sind zum Schutz des Grundwassers entsprechend zu versiegeln.

3.3 Maßnahmen zum Schutz des Wassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Entwässerung des gesamten Geltungsbereichs in das Regenrückhaltebecken

Zur Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagwassers werden die Regenwasserabflüsse der versiegelten Straßenflächen in die hierfür angelegten Regenrückhaltebecken auf dem Flurstücken 1294/1 abgeführt. Hier erfolgt die Verdunstung, Versickerung bzw. bei Starkregenereignissen die verzögerte Ableitung in den Vorfluter und dadurch eine Vermeidung von Abflussspitzen in die Kanalisation. Die Rückhaltebecken werden insbesondere in den Uferbereichen naturnah begrünt (M12).

3.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

¹ Bezugsquelle: Rieger-Hofmann GmbH – In den Wildblumen 7 – 74572 Blaufelden-Raboldshausen

Neue Niederspannungsfreileitungen und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Sämtliche neuen Starkstrom-, Licht-, Antennen- und Fernsprechleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Im Sondergebiet gilt:

Werbeanlagen sind mit Ausnahme eines Pylons und einer Einfahrtsstelle nur an der Stelle der Leistung zulässig.

An Fassaden sind folgende Werbeanlagen zulässig:

Am Kopfbau ist parallel zur Buchweizenstraße ein Werbeschild mit einer Fläche bis 20 m² zulässig. Senkrecht zur Buchweizenstraße sind ein Werbeschild mit einer Fläche von 20 m² und ein Werbeschild mit einer Fläche von 6 m² zulässig. Die Schilder dürfen selbstleuchtend sein.

An der Fassade Nord-Ost ist eine Werbefläche bis 6 m² zulässig. Selbstleuchtende Schilder sind nur während der Öffnungszeiten zulässig.

Auf der Fassade Süd-West sind ein Werbeschriftzug bis 18 m² und ein Werbeschild bis 6 m² zulässig. Selbstleuchtende Schriftzüge sind unzulässig.

Pro Marktgebäude ist eine Werbeanlage, die eine bauliche Anlage i. S. d. § 2 (1) LBO darstellt, als Verkehrshinweisschild im Zufahrtsbereich der Betriebsgrundstücke (Pylon) bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig. Die Hinweistafel selbst darf eine Größe von 10 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Pro Marktgebäude ist eine Plakatwand mit einer maximalen Größe von 10 m² zulässig.

Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

Im Einfahrtbereich des Parkplatzes ist eine Einfahrtsstele bis zu einer Höhe von 3,0 m und einer Ansichtsfläche von 2,5 m² zulässig.

3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Im direkten Anschluss an die Gebäude sind Aufschüttungen bis 5,50 m bzw. bis zum oberen Wandabschluss als Einböschungen zulässig. Abgrabungen sind bis zu 3,00 m Höhe, gemessen von der bestehenden, natürlichen Geländeoberfläche, zulässig. Die Beschränkung gilt nicht für Abgrabungen an Lichthöfen, Lichtschächten und Kellertreppen.

3.7 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von 2,00 m.

Die Beschränkung gilt nicht für Stützmauern an Lichthöfen, Lichtschächten und Kellertreppen.

Stützmauern, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

Einfriedungen und Stützmauern entlang der landwirtschaftlichen Wege Flst. 1935/1 und Flst. 1838/1 müssen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Entlang der Flurstücksgrenzen des Retentionsbeckens ist ringsum ein Zaun bis zu einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Dabei ist entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wege ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

3.8 Antennen und Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Je Wohneinheit ist maximal eine Außenantenne zulässig. Bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten sind je Gebäude maximal drei Außenantennen zulässig.

Als Außenantennen gelten alle Rundfunk- und Fernsehantennen. Die für den Amateur- und Betriebsfunk erforderlichen Außenantennen werden durch die Regelungen dieser Satzung nicht berührt.

Außenantennenanlagen (insbesondere Parabolspiegelantennen) sind am Gebäude anzubringen. Sie sollen nach Möglichkeit, wenn sie auf der Dachfläche errichtet werden, farblich auf die Dachfläche, wenn sie an der Hauswand angebracht werden, farblich auf die Hauswand des jeweiligen Gebäudes abgestimmt werden. Soweit es räumlich und technisch möglich ist, sind die Außenantennen auf der von der Straßenseite abgewandten Gebäudeseite zu errichten bzw. anzubringen.

3.9 Müllbehälterstandorte

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

3.10 Beleuchtung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im Randbereich zur Landschaft, vorzugsweise im gesamten Geltungsbereich, sind zum Schutz der Fauna nur Natrium-Niederdrucklampen oder vergleichbare Produkte zu verwenden. Die Ausstrahlung der Leuchten nach oben darf max. 70 Grad betragen.

3.11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Wasserschutzgebiet Zone III A und III B

Das Baugebiet liegt in der Zone III A und III B des Wasserschutzgebietes 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 Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg.

Die Beschränkungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22. Januar 1992 sind zu beachten.

Baumaßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, sind beim Landratsamt Böblingen, Amt für Wasserwirtschaft, rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass bei einigen Baumaßnahmen Grundwasser bzw. Schichtwasser in einer Baugrube anfällt.

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

Bei der Erschließung werden die Kanäle bzw. die Leitungen vermutlich in grundwasserführenden Schichten zu liegen kommen. Es sind deshalb Grundwassersperrn zu errichten. Die Gemeinde hat hierfür und für die notwendige Grundwasserentnahme während der Tiefbauarbeiten beim Landratsamt Böblingen, Amt für Wasserwirtschaft, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

5.1 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Maßgebend für den Abstand zwischen Baum und Leitung ist das Regelwerk des DVGW, technische Mitteilung GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

5.2 Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Die Meldepflicht ist nach § 20 Abs. 1 DSchG unerlässlich. Der Fund bzw. die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Ordnungswidrigkeiten werden nach § 27 DSchG geahndet.

5.3 Heizenergie

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und auf andere Energieträger auszuweichen.

Auf fossile Brennstoffe sollte verzichtet werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und regenerativen Energiearten, von denen keine unzumutbaren Immissionen ausgehen, sind bevorzugt einzusetzen.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist nicht zulässig, da der verkarstete Obere Muschelkalk in relativ geringer Tiefe ansteht und das darin auftretende, für die Trinkwasserversorgung genutzte Grundwasser hohe Fließgeschwindigkeiten aufweist.

Eine oberflächennahe Nutzung der Erdwärme bis in ca. 10 m Tiefe ist zulässig (Erdwärmekollektoren oder sogenannte Energiepfähle aus Beton, die in den Erdboden eingeführt werden).

5.4 Immissionen Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken können Immissionen, wie z.B. landwirtschaftstypische Gerüche, auftreten. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft auftretende Immissionen sind zu dulden.

Nutzungsschablone

Bauquartier SO	
0,8	a Offene Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge
flachgeneigtes Dach	