

BEBAUUNGSPLAN „Neuenbühl III“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	28.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	07.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	21.02.2019 bis 22.03.2019
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	22.06.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	02.07.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	10.07.2020 bis 10.08.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	21.09.2020

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weissach, den

.....
Daniel Töpfer (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 21.09.2020

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Neuenbühl III“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet (GE) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone <u>Zulässig sind:</u> (1) Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, (3) Anlagen für sportliche Zwecke. <u>Unzulässig sind:</u> (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind, (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (3) Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe, (4) Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung), (5) Speditionen, (6) Tankstellen, (7) Betriebe, die in einem mehr als haushaltsähnlichen Umfang Umgang mit wassergefährdenden Stoffen haben und Abwasser in einer nicht haushaltsähnlichen Zusammensetzung abgeben, (8) Einzelhandelsbetriebe. <u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u> (1) Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb direkt verbunden sind, deren Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche dieses Produktions- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist, d.h. 10 % der Betriebsfläche und maximal 250 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet, und ausschließlich dem Verkauf von in direktem Zusammenhang mit dem zugehörigen Produktions- und Handwerksbetrieb entwickelten, produzierten oder weiterverarbeiteten Waren dienen (Handwerkerprivileg).
---	---

	Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gemäß Plandarstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gegliedert. Für die Teilflächen dieser Gliederung werden die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Geräuschkontingente L_{EK} für den Tageszeitraum (6 – 22 Uhr) $L_{EK,tag}$ und den Nachtzeitraum $L_{EK,nacht}$ (22 – 6 Uhr) festgelegt. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche soweit begrenzt sind, dass die im Bebauungsplan festgelegten Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 nicht überschritten werden. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 aus der dem Vorhaben zuzuordnenden Gewerbefläche berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (nach Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Vorhabens (gemäß Nr. 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.
--	---

2. Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone
z.B. BH=350,50m	Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (G_h max.) ist die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die BH wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich den unteren Bezugspunkt für die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die BH ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen. Bei veränderter Bauplatzaufteilung können Abweichungen von der BH zugelassen werden. Die G_h max. ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die G_h max. gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.
	Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Treppenhäuser, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 2,0 m sind zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. <u>Die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.</u>
----------	--

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
---	---

5. Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 (1) 3 BauGB)

	Die Größe der Baugrundstücke darf 1.500 m² nicht unterschreiten.
--	--

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
	Nicht überdachte (offene) Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
	Bereiche ohne Zu- und Abfahrten Siehe Plandarstellung In den im Zeichnerischen Teil dargestellten Bereichen sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.

8. Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) 13 BauGB)

	Alle der Versorgung des Gebietes dienende Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
--	--

9. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser Siehe Plandarstellung Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswassers (d.h. Wall zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den Außengebieten um das Plangebiet).
	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Siehe Plandarstellung Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung, Reinigung und Ableitung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers.

10. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung Die Flächen dienen der Durchgrünung des Straßenraums und sind entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichts anzulegen und zu gestalten.
	Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Eingrünung) Siehe Plandarstellung Die Flächen dienen der Randeingrünung des Gewerbegebietes und sind entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichts anzulegen und zu gestalten.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

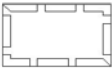
(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Bei nicht ausreichenden Deckschichten sind Ausnahmen hiervon zulässig.
--	---

	Dacheindeckungen aus <u>unbeschichtetem</u> Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	Siehe Plandarstellung Die Flächen sind im derzeitigen Charakter (Streuobstwiese) zu erhalten. Tote Bäume sind möglichst lange zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht mehr möglich sind diese Bäume durch hochstämmige Streuobstbäume zu ersetzen.
	Zur Außen-Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED bis 3300 K, also noch warmweißes Licht) und Leuchten/Lampenträger (z.B. mit Richtcharakteristik, d.h. der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten ausgerichtet und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden. Fassaden und Wände dürfen nicht direkt angestrahlt werden.

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	Siehe Plandarstellung GR, FR, LR 1 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der terranets bw GmbH zur Führung der unterirdischen Gashochdruckleitung Blankenloch-Neu Ulm (SWB) mit Betriebszubehör (Telekommunikationsleitungen) im Schutzstreifen. Innerhalb des 6,0 m breiten Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH (je 3,0 m beiderseits der Rohrachse) sind jegliche Gebäude und baulichen Anlagen <u>nicht</u> zulässig. Innerhalb des Schutzstreifens sind Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten, Dauerstellplätze (z.B. für Container, Wohnwagen usw.), das Lagerflächen für schwer zu transportierenden Materialien ebenfalls nicht zulässig. Baumpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Ein 1,0 m breiter Streifen über der Leitungsachse ist von Strauch- und Buschpflanzungen freizuhalten (zur jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung).
	GR, FR, LR 2 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art <u>nicht</u> zulässig. Die Flächen sind für Unterhaltszwecke von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.

13. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	Lärmschutzmaßnahmen Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens gemäß den Anforderungen der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans angeführten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 nachzuweisen.
--	---

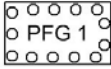
Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten	
		Wohnräume	Büroräume
	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1.) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den dargestellten Standorten kann aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen abgewichen werden.
	Ohne Plandarstellung Je Baugrundstück ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, entlang der direkt an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, ein standortgerechter heimischer Baum entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ab dem 10. oberirdischen und nicht überdachten Stellplatz sind diese mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Hierbei ist je 10 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind

	diese bis Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
	Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung Die im Plan festgesetzten Flächen sind zu min. 70%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme von Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Neuenbühl III“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	Dachdeckung Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.
	Fassade Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	Werbeanlagen dürfen bei einer Fassadenfläche bis zu 100 m² eine maximale Ansichtsfläche von 10 m² nicht überschreiten, ab einer Fassadenfläche von 100 m² eine Fläche von 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Höhe der Fassade nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbung mit Leuchtfarben, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe und eine Ansichtsfläche von 6 m² nicht überschreiten. Je Baugrundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlagen zulässig.
--	---

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs-, Wege- und Grünflächen sind nur bis maximal 3,0 m Höhe zulässig. Untere Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Verkehrs-, Wege- und Grünflächen. Entlang öffentlicher Verkehrs-, Wege- und Grünflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Einfriedungen sind durchsehbar (z.B. Zaun usw.) zu gestalten. Geschlossenen undurchsehbare Einfriedungselemente sind nur auf einer Länge von 10% zulässig.
--	--

4. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, Verkehrs-, Wege-, Hofflächen und Stellplätze sowie der zulässigen Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
--	---

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terranets bw GmbH sind Abgrabungen jeglicher Art nicht zulässig. Geländeauffüllungen innerhalb des Schutzbereich der Anlagen der terranets bw GmbH bedürfen der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die terranets GmbH.
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Neuenbühl III“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz

Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Funde oder Befunde zutage kommen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege (Ref.25), Berliner Straße 12, 73728 Esslingen/Neckar zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Landesdenkmalamt oder die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist (§ 20.1 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Grundwasser/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets (WSG) „Strudelbach“ der Stadt Vaihingen und der Gemeinden Eberdingen, Weissach und Rutesheim (LUBW-Nr. 137, Landkreis Ludwigsburg). Die Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

Pkw-Stellplätze können wegen des Wasserschutzgebiets nur bei Nachweis ausreichender Deckschichten wasserdurchlässig gestaltet werden.

Im Wasserschutzgebiet ist die Erdwärmenutzung nur bei Nachweis ausreichender Deckschichten möglich und Erdsonden sind daher nicht zulässig.

Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Baugrunderkundung, Ausheben von Baugruben, Kanalbau / Entwässerung), sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3. Waldabstandsfläche

Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandsstreifens sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Zäune und Stellplätze zulässig. Für diese Anlagen innerhalb des Waldabstandsstreifens besteht das Risiko möglicher Schäden durch Bäume oder Baumteile des Gemeindewaldes.

4. Erdgashochdruckleitung

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes verläuft die Erdgashochdruckleitung „Schwabenleitung SWB“ DN 600 MOP 56 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Verlauf der Gasfernleitungsanlagen dargestellt, ein Schutzstreifen festgesetzt und in den planungsrechtlichen Festsetzungen Sicherheitsbestimmungen aufgenommen.

Allgemeine Informationen:

Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt.

Der Schutzstreifen der „Schwabenleitung SWB“ hat eine Breite von 6 m (3 m beiderseits der Rohrachse) und ist durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.

In dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gashochdruckanlagen beeinträchtigen oder gefährden.

So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.), das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.

Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht.

Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder.

Bei Maßnahmen bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlagen nicht ausgeschlossen werden können (z.B. Spundungen, Rammungen, dynamisch wirkende Verdichtungsmaschinen), darf die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit an der Gasfernleitung von 30 mm/sec. nicht überschritten werden. Gegebenenfalls ist die Unbedenklichkeit solcher Maßnahmen durch einen Gutachter schriftlich zu bestätigen.

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit dem Beauftragten der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt.

Bei einem nicht abgestimmten Eingriff in den Schutzstreifen, der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungsanlagen kann, eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und der vor Ort beschäftigten Personen nicht ausgeschlossen werden.

Bei den weiteren Planungen müssen die Auflagen und Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungen und der parallel dazu verlegten Telekommunikationskabel zwingend beachtet und eingehalten werden. Bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich ist die terranets bw GmbH (leitungsauskunft@terranets-bw.de) frühzeitig zu informieren.

Bei einer Neuaufteilung der betroffenen Flurstücke müssen die vorhandenen Dienstbarkeiten auf die neu entstehenden Flurstücke übertragen werden.

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche von quartärem Löss sowie Holozänen Abschwemmmassen mit zu erwartenden Mächtigkeiten im Bereich von wenigen Dezimetern bis Metern überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen ggf. auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

6. Boden

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Bodenaushub ist durch planerische Maßnahmen zu minimieren.

Für die Erschließung und für größere Bauprojekte ist vor Baufreigabe ein Bodenmanagement- und Verwertungskonzept (= Bodenschutzkonzept) unter Einbeziehung eines erfahrenen bodenkundlichen Baubegleiters (BBB) zu erarbeiten und mit dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, Fachbereich Gewässer und Bodenschutz abzustimmen.

Bodenaushub ist entsprechend seiner Qualität und Eignung (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden, Untergrund) getrennt zu behandeln. Ein getrenntes Verwertungskonzept ist frühzeitig vor Baubeginn zu erstellen. Einer Vor-Ort Verwertung des Bodenaushubes innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich, z.B. bei erforderlichen Geländeenivellierungen) ist anzustreben.

Bei Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2017-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

Humoser Oberboden ist in anstehender Mächtigkeit vor Baubeginn bei trockenem Bodenzustand abzutragen, in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) verdichtungsfrei zu lagern und z.B. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzutragen.

Im Bereich des Retentionsbeckens dürfen die Böden nur mit Raupenfahrzeugen mit geringem Bodendruck (max. 4 N/cm²) befahren werden.

Böden in künftigen Grünflächen/Pflanzgebieten und auf/um Flächen für Retentionseinrichtungen sind während des Baubetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingetretene Verdichtungen auf Vegetationsflächen sind nach Bauende durch tiefgehende Lockerung zu beseitigen.

Zur Förderung des Wasseraufnahmevermögens und der Bodenstruktur ist eine Erstbegrünung mit tief- und intensivwurzelnden Gründungspflanzen oder zumindest einer Gräsermischung mit 30 % Bodenlockerungskräutern zu verwenden.

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

7. Gebäudeentwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

8. Rodungszeitraum

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

9. Bestehende Nutzung in der Umgebung

In ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet liegt das Schützenhaus der Schützengilde „DIANA“ im Gewann Stockhau der Gemeinde Rutesheim. Das Schützenhaus wurde Ende der 1960er Jahre fertiggestellt. Die Nutzung des Schützenhauses genießt somit gegenüber dem Gewerbegebiet „Neuenbühl III“ Bestandschutz. Die Trainingszeiten der Schützengilde

„DIANA“ finden wochentags zwischen 14:00 Uhr und 22:00 Uhr statt und an Sonntagen zwischen 09:30 Uhr und 12:30 Uhr.

10. Planergänzende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (z.B. DIN-Vorschriften, Richtlinien und technische Vertragsbedingungen usw.) können bei der Gemeinde Weissach im Ortsbauamt eingesehen werden.

11. Tierschutz bei der Gebäudegestaltung

Bei der Fassadengestaltung sollten Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag vorgesehen werden. Vogelschlag lässt sich vermeiden, indem große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden, erforderliche Glasfronten so gestaltet und behandelt werden, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Hierzu gibt das Merkblatt „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzwarte Sempach (2012) weitere Hinweise und Anregungen.

Um Fledermäusen und Vögeln Lebensraum im Siedlungsbereich zu bieten, wird empfohlen bei der Bebauung und Freiflächengestaltung (Wand)-Quartiere für Fledermäuse und Nisthilfen für gebäudebrütende und heckenbrütende Vögel zu schaffen. Dies ist insbesondere bei den Grundstücken am südlichen Gebietsrand wichtig.