

A

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Südlich der Berggasse“
im Bereich der Grundstücke Berggasse 39-41, Gemarkung Dagersheim

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Hinweis Gesetzesnovellierung 07/2023:

Während des Bebauungsplanverfahrens trat das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften in Kraft.

Es gelten die allgemeinen Übergangsvorschriften des § 233 BauGB, wonach Verfahren, die förmlich vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Die Offenlage wird nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) durchgeführt.

A 1

ZULÄSSIGE VORHABEN

gem. § 9 (2) Nr. 2 i.V.m. § 12 (3) und (3a) BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1/7 bis 7/7 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrags.

A 2

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 12 (3) BauGB

Zulässig sind Wohngebäude.

A 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) 1 und (2) BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO

A 3.1 Zulässige Grundfläche

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m § 19 BauNVO

Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** ist jeweils laut Eintrag im Lageplan festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Für alle sonstigen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt die Regelung, dass diese die festgesetzte GRZ um bis zu 50% überschreiten dürfen.

A 3.2 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2)3 und 4 BauNVO

Die **Höhe baulicher Anlagen** ist jeweils laut Eintrag im Lageplan als **Höchstgrenze** festgesetzt:

- | | |
|---|-------------------|
| - Traufhöhe baulicher Anlagen in müNN: | TH |
| - Traufhöhe Richtung Schwippe | TH ₁ |
| - Traufhöhe Richtung Berggasse | TH ₂ |
| - Firsthöhe baulicher Anlagen in müNN: | FH |
| - Gebäudehöhe (bei Flachdächern) in müNN | GH |
| - Höhe baulicher Anlage Sockel in müNN | HbA Sockel |

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den gesamten Dachflächen zulässig, sofern sie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Haustechnische Anlagen und Brüstungen, die über die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie in den Vorhabenplänen dargestellt sind.

Auf die örtlichen Bauvorschriften **B 1.2** wird verwiesen.

A 3.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m § 20 BauNVO

Die **Zahl der Vollgeschosse** ist laut Eintrag im Lageplan als Höchstgrenze festgesetzt.

A 3.4 Definitionen zur Höhe der baulichen Anlage

- Die **Firsthöhe** der baulichen Anlage wird definiert als höchster Punkt der Dachkonstruktion bzw. dem höchsten Punkt der baulichen Anlage.
- Die **Traufhöhe** der baulichen Anlage wird gemessen am Schnittpunkt Außenflächen des aufgehenden Wandteils / Oberkante Dachhaut.
- Die **Gebäudehöhe** (bei Flachdächern) bemisst sich an der Oberkante Attika.
- Die **Höhe der baulichen Anlage Sockel** wird definiert durch die Oberkante des Untergeschosses.

A 4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

gem. § 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

A 4.1 Bauweise

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

o: offene Bauweise

A 4.2 Überbaubare Grundstückfläche

gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintrag von **Baugrenzen** (dunkelblau) im Lageplan festgesetzt.

Die Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sowie Neben- bzw. Kellerräumen in Unter- bzw. Kellergeschossen (UG) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenze „Sockelgeschoss“ (hellblau) festgesetzt.

In den Bereichen der Baugrenzen „Steg“ ist die Errichtung von Erschließungsstegen auf Niveau der Berggasse zulässig.

A 5 VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MAßE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

gem. § 9 (1) 2a BauGB

Von den baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (siehe Ziff. **B.4**) zulässig.

A 6 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

gem. § 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 BauNVO

Lage von Stellplätzen und Garagen

gem. § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen sind nur unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) in Garagengeschoßen oder Teilgaragengeschoßen zulässig.

A 7 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 9 (1) 2 BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind identisch mit den Hauptfistrichtungen.

A 8 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 (1) 11 BauGB

A 8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A 8.2 Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

Der Bereich in dem die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage auf die öffentliche Verkehrsfläche zulässig ist, ist zeichnerischen Teil festgesetzt.

A 9 MIT GEH- ODER FAHRECHTEN BELASTETE FLÄCHE

gem. § 9 (1) 21 BauGB

Fahrrechte

gem. § 9 (1) 21 BauGB

Auf der im zeichnerischen Teil mit FR gekennzeichneten Fläche werden Fahrechte für die Allgemeinheit festgesetzt.

Auf den im zeichnerischen Teil mit GR gekennzeichneten Fläche werden Gehrrechte für die Eigentümer der durch den VEP gebildeten Baugrundstücke festgesetzt.

A 10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

gem. § 9 (1) 20 BauGB

Vermeidungsmaßnahme Wechselkröte

Zur Minimierung der Verluste ist das Laichgewässer innerhalb des Plangebietes in den Wintermonaten außerhalb der Laich- und Entwicklungszeit zu verfüllen. Im nächsten Schritt sind juvenile, subadulte und adulte Individuen vor bzw. während der Baufeldfreimachung ab März/April abzusammeln und in ein neu angelegtes, geeignetes Gewässer der Umgebung (CEF-Maßnahme) zu tragen oder zu vergrämen.

Während der Bauphase ist im Zuge der Baufeldfreimachung darauf zu achten, dass keine tieferen Pfützen oder wassergefüllte Fahrspuren auf dem Baufeld entstehen, da diese von Wechselkröten als Laichgewässer genutzt werden können.

Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine Ökologische Baubegleitung zu gewähren.

A 11 DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 (1) 25 a) BauGB

Hinweise:

- Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen sind in einem Grün- und Freiflächenplan darzustellen und den Bauvorlagen beizufügen.
- Für die Pflanzmaßnahmen steht die städtische Umwelt- und Grünflächenabteilung für eine Beratung zur Verfügung.

A 11.1 Grundregeln für das Anpflanzen

gem. § 9 (1) 25 a.) BauGB

Für Pflanzungen entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen sind überwiegend **Pflanzenarten** zu verwenden, die für die heimische Insekten- und Vogelwelt eine Lebensgrundlage bilden können. Hinweise zur Gehölzliste unter **C12**.

Die entsprechend der Festsetzungen ausgeführten Pflanzungen sind dabei dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig spätestens in der zeitlich nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

A 11.2 Einzelbäume

gem. § 9 (1) 25 a.) BauGB

An den hierfür festgesetzten Standorten sind unter Beachtung der Grundregeln zu Pflanzungen unter A10.1 Pflanzungen als Laubbäume, die der heimischen Fauna einen Lebensraum bieten, mit der Pflanzgröße Stammumfang 16-18 cm anzulegen.

Die Baumstandorte können um bis zu 3,00 m verschoben werden.

Hinweis: Die Baumpflanzungen sind mit der Stadtentwässerung Böblingen (SEBB) aufgrund der Nähe zum städtischen Kanal im Fußweg entlang der Schwippe abzustimmen.

A 11.3 Begrünung von Dachflächen

gem. § 9 (1) 25 a.) BauGB

Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° sind, ausgenommen Flächen für Dachterrassen und technische Aufbauten, mit heimischen, bodendeckenden Gehölzen, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Dabei ist zusätzlich zur Drainageschicht eine mind. 0,15 m starke Substratschicht als Vegetationsschicht aufzubringen.

(Die Regelungen des Klimaschutzgesetzes BW bleiben unberührt.)

A 11.4 Begrünung von Unter- und Sockelgeschossen

gem. § 9 (1) 25 a.) BauGB

Nicht überbaute sowie nicht für Spiel- und Aufenthaltsflächen, Wege oder Lüftungsschächte genutzte Dachflächen von Unter- und Sockelgeschossen sind mit einer mindestens 0,50 m hohen Vegetationstragschicht aus unbelastetem, natürlichem Bodenmaterial mit hoher Speicherkapazität zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und zu begrünen.

A 11.5 Begrünung der Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) 25 a.) BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg
für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Südlich der Berggasse“

B 1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

gem. § 74 (1) 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg

B 1.1 Dachform und Dachneigung von Gebäuden

Innerhalb des Geltungsbereichs sind entsprechend Planeinschrieb **FH/TH Satteldächer** mit einer Dachneigung von 25° Richtung Schwippe und 45° Richtung Berggasse sowie entsprechend Planeinschrieb **GH Flachdächer** mit einer Dachneigung von 0°-5° festgesetzt.
Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

B 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind entsprechend der Ansichten der Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig.

B 1.3 Dacheindeckung bzw. Gestaltung der Dachflächen

Die Dachdeckung der Satteldächer innerhalb des Geltungsbereiches hat mit Ziegeln oder Dachsteinen in einer einheitlichen Farbe aus dem Farbspektrum der Farben Rot bis Braun oder in der Farbe Anthrazit zu erfolgen.

Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung unter 5° sind entsprechend der Festsetzung **A 11.3** zu begrünen.

B 2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

gem. § 74 (1) 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg

B 2.1 Gestaltung von Böschungen, Mauern und Stützbauwerken

Bei der Errichtung von Böschungen, Mauern und Stützbauwerken auf der privaten Grundstücksfläche sind nachfolgende Regelungen einzuhalten:

- Sichtbare Teile von Stützbauwerke und Mauern sind gem. der Darstellung in den Vorhaben und Erschließungsplänen zulässig.
- Böschungen sind mit einer **Neigung von mind. 1:1,5** auszubilden.
- Sonstige sichtbare Stützbauwerke oder Mauern sind durch vorgelagerte Gehölzpflanzungen oder Fassadenbegrünungen zu begrünen und dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

In Bezug auf ihre Oberflächengestaltung sind sichtbare Stützbauwerke und Mauern wahlweise wie folgt herzustellen bzw. zu gestalten:

- Herstellung aus Sichtbeton oder Natursteinmauerwerk,
- Verblendung mit Naturstein oder Holz.

B 2.2. Gestaltung von Einfriedungen

Entlang der Berggasse sind Einfriedungen **nur** bis zu einer **Höhe von 1,10 m zulässig**.

Sonstige Einfriedungen sind nur in Form von Hecken, Sträuchern zulässig.

B 2.3 Gestaltung von Müllbehälterstandorten

Müllbehälterstandorte sind in die Hauptgebäude oder in das Untergeschoss zu integrieren.

B 3 BESCHRÄNKUNG VON AUSSENANTENNEN

gem. § 74 (1) 4 Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind außenliegende Antennenanlagen unzulässig.

B 4 ABSTANDSFLÄCHEN

gem. § 74 (1) 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO beträgt abweichend von den in § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO genannten Maßen die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs 0,2 der Wandhöhe.

Auf die Festsetzung unter **A 5** wird verwiesen.

B 5 ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

gem. § 74 (2) 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 (1) Landesbauordnung Baden-Württemberg bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 65 m² auf 1,5 Stellplätze erhöht.

C

HINWEISE

Für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Südlich der Berggasse“

C 1

AUFGEHOBENE VORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Südlich der Berggasse“ treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungsvorschriften außer Kraft.

C 2

STAND UND QUELLE DER PLANGRUNDLAGEN

Die Plangrundlage basiert auf dem Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS® des Amtes für Vermessung und Flurneuordnung, Landratsamt Böblingen (Urheberrechtsträger) und enthält zeichnerische Ergänzungen des Amtes für Stadtentwicklung und Städtebau.

Die dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit der ALKIS®, Stand 09/2020 überein.

Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen und Straßen entsprechen dem örtlichen Zustand vom 09/2020.

Die informell angegebenen Höhenangaben entstammen neuen Vermessungen.

C 3

GELÄNDESCHNITTE IN BAUVORLAGEN

Das vorhandene und geplante Gelände ist in Schnitten und Ansichten in den Bauvorlageplänen mit dem Anschluss an die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen.

C 4

KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNG ÜBER SICHERHEITSVORKEHRUNGEN AN BAUVORHABEN

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Böblingen gibt kostenlos Hinweise für planerische und bauliche Maßnahmen an Bauvorhaben zur Prävention vor Straftaten.

C 5

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Landratsamt Böblingen gibt nachfolgenden Hinweis:

Sofern von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnisgabeverfahren ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Böblingen durchzuführen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

C 6

REGENWASSERBEHANDLUNG

Die Stadt Böblingen hat die sog. „gesplittete Abwassergebühr“ eingeführt. Damit werden die Kosten für die Regenwasserbeseitigung nach Größe und Art der versiegelten Grundstücks- bzw. Gebäudeflächen erhoben, über die das Niederschlagswasser in die Kanalisation gelangt.

Um die Zuflussmengen von Regenwasser von versiegelten Flächen in die Kanali-

sation zu verringern wird empfohlen,

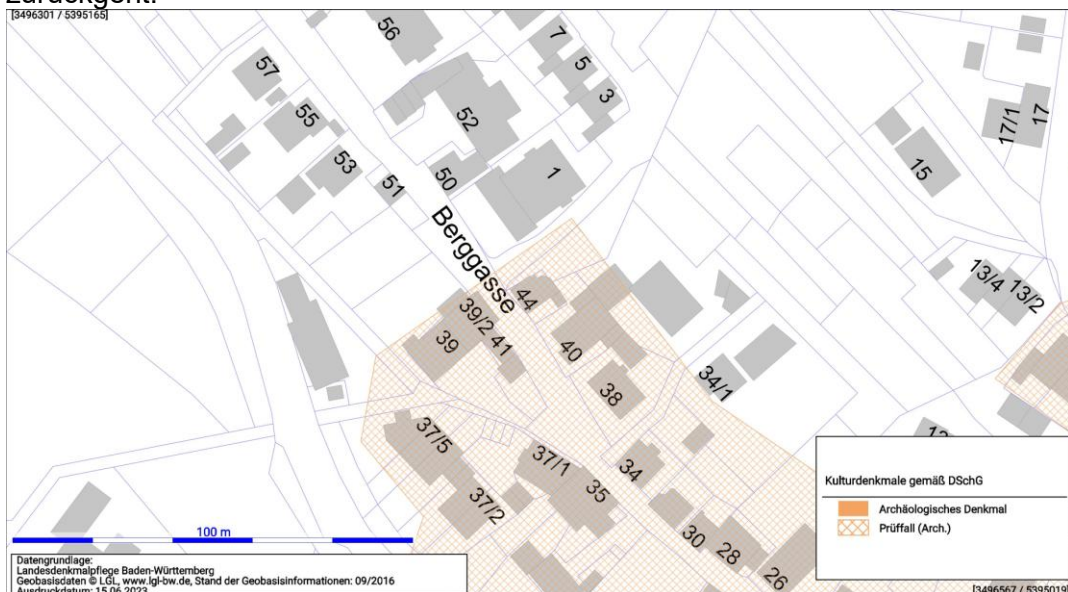
- Flächen so weit wie möglich unversiegelt zu lassen
- das Regenwasser vor Ort versickern zu lassen, sofern dies auf dem eigenen Grundstück möglich ist
- das Regenwasser in festinstallierten Zisternen mit einer Mindestgröße von 2,5 m³ zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Bei der Sammlung des Regenwassers, welches als Brauchwasser verwendet werden soll, ist für eine Kennzeichnung zu sorgen, dass dieses Wasser nicht als Trinkwasser geeignet ist.

Die dezentrale Beseitigung von Regenwasser (Einleitung in Grund-/Oberflächengewässer), welches von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern stammt, ist behandlungs- und erlaubnispflichtig (z.B. DIBt-zugelassene Filterelemente, Analyse des Filtersubstrates in min. 10-jähriges Rhythmus und gegebenenfalls Austausch). Eine solche Wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Böblingen zu beantragen.

C 7 BODENFUNDE

Für Bodenfunde besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung 8) im Regierungspräsidium Stuttgart. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Plangebiet liegt mit seinem östlichen Teil innerhalb des Bereichs der archäologischen Prüffallfläche „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Dagersheim“, das aufgrund archäologischer Funde sicherlich bis ins Frühmittelalter zurückgeht.



C 8 HOCHWASSERGEFAHRENKARTE HQ-EXTREM

Das Planungsgebiet liegt zum Teil in dem durch das Hochwasserrückhaltebecken Dagersheim geschaffenen, „geschützten Bereich“ der Schwippe. Bei Versagen der Hochwasserschutzanlage oder bei extremen

Hochwasserereignissen könnte der Planbereich dennoch bereichsweise überflutet werden. Siehe auch Hochwassergefahrenkarte. Auf die Regelungen des § 78b WHG wird hingewiesen. Im Sinne der Eigenvorsorge ist in o. g. Bereich eine hochwasserangepasste Planung und Bauweise von Gebäuden bzw. baulichen Einrichtungen zu berücksichtigen. Hierzu zählen z.B. das Hochziehen von Lichtschächten, der Einbau von Rückstauklappen, ggf. druckfeste Fenster etc. Auf die Hochwasserrisiko-Karten des Landes Baden-Württemberg wird verwiesen. <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/>

C 9 NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN

Unabhängig von den rechtswirksamen Regelungen des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich vom 07.08.2008 (BGBl. I, Seite 1658), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), sowie des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg vom 17.03.2015 (GBl., Seite 151) empfiehlt die Stadt Böblingen bei der Fachplanung der Wärme- und Brauchwasserbereitung verstärkt die Nutzung regenerativer Energiequellen zu berücksichtigen.

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

Anlagen zur Nutzung von Erdwärme bedürfen – soweit sie Eingriffe in das Grundwasser erzeugen können (Sondentechnik) – der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist in einem solchen Fall rechtzeitig beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – zu beantragen. Mit dem Bau darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit begonnen werden.

C 10 DIN-NORMEN

Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können beim Baurechts- und Bauverwaltungsamt der Stadt Böblingen werktags während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

C 11 BODENSCHUTZ

Das Landratsamt Böblingen gibt nachfolgende Hinweise:

Auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 - Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen Abs. 3 in Baugebieten und bei Bauvorhaben - wird verwiesen. Insbesondere ist ein Erdmassenausgleich zu berücksichtigen. Im Bereich von Vegetationsflächen ist dabei auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen zu achten.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639:2019-9 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323, eingesehen werden.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen und fachgerecht bis zur Wiederverwertung im Bereich künftiger Grünflächen zwischenzulagern.

Zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen in neu aufzuschüttenden Vegetationsflächen, sind mindestens die oberen 0,5 m bis 1 m aus kulturfähigem Unterbodenmaterial und einer oberen Schicht aus humosem Oberboden (max. 0,5 m) ohne Verdichtung aufzubauen.

Für die Ersteinsaat sind tief- und intensivwurzelnde Pflanzenarten, mindestens

eine Gräsermischung mit über 30 % Bodenlockerungskräutern geeignet, um die Bodenstruktur und das Wasseraufnahmevermögen zu fördern.

C 12 GEHÖLZLISTE

Die bei Pflanzungen zu beachtenden Gehölzliste können beim Baurechts- und Bauverwaltungsamt der Stadt Böblingen werktags während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden. Es gilt die zum Zeitpunkt des Einreichens der Baugenehmigung aktuelle Gehölzliste.

C 13 STARKREGEN

Anhand der vorliegenden vorläufigen Ergebnisse der Starkregengefahrenkarte für ein außergewöhnliches Ereignis (Jährlichkeit von 100 a) wird festgestellt, dass die Flurstücke 148, 146/6 und 146/3-5 bei einem solchen Ereignis vom Oberflächenabfluss betroffen sein können. Aufgrund des starken Gefälles Richtung Gewässer in den Straßen „Berggasse“ und „Am Steinbruch“ sind dort bei einem solchen Ereignis Fließgeschwindigkeiten bis 2,0 m/s möglich. Größere Fließgeschwindigkeiten sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht auszuschließen. Auf der südlichen Berggasse ist mit Überflutungstiefen bis 50 cm zu rechnen. Größere Überflutungstiefen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht auszuschließen. Insbesondere das extreme Niederschlagsereignis ($T > 100a$) wird voraussichtlich größere Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten aufzeigen.

Im Falle der Bebauung muss ein gezielter Objektschutz zu den Eingangsbereichen und den Hanggeschossen zur Berggasse sowie im Bereich der Tiefgarage erfolgen (z.B. das Hochziehen von Lichtschächten, der Einbau von Rückstauklappen, ggf. druckfeste Fenster etc.). Dies dient auch dem Schutz vor HQ extrem (siehe C8). Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

C 14 NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Gehölzrodungen

In der Vegetationsperiode vom 01. März bis 30. September ist es verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche oder Röhrichtbestände zu roden, abzuschneiden oder auf sonstige Weise zu zerstören.

Eingriffe in Gehölzbestände dürfen daher in dem vorgenannten Zeitraum nur vorgenommen werden, wenn sie behördlich angeordnet oder zugelassen sind. Verstöße sind eine Ordnungswidrigkeit.

Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel nach dem aktuellen Stand der Technik, wie z.B. LED-Lampen zulässig.

Die Außenbeleuchtung ist auch im Hinblick auf Fledermäuse so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt 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.

Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag / Vogelfreundliche Verglasung

Verglasungen müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Bereits bei der Gestaltung von Gebäuden können Vogelfallen von vornherein vermieden werden, indem z.B. auf durchsichtige Eckbereiche verzichtet wird. Auch Sonnenschutzsysteme an der Außenwand (z.B.

Lamellen) bieten als Nebeneffekt einen guten Kollisionsschutz. Stark geneigte Glasflächen oder Dachflächen aus Glas sind in der Regel ebenfalls vogelfreundlich.

Vermeidung von Kleintierfallen

Die Gebäude und Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z.B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern oder mit Ausstiegshilfen auszustatten. Auch offene Kellertreppen müssen entsprechend überhöht oder alternativ mit Ausstiegshilfen versehen werden (z.B. Amphibienleiter oder schmale gepflasterte Rampe am Treppenrand).

Nistkästen

Um das Angebot an Nistplätzen und Fledermausquartieren generell zu erhöhen, wird empfohlen, an den Neubauten Fledermausquartiere (auch z.B. als Fassadenbausteine integriert in den Bau) sowie Nistkästen für ubiquitäre Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling und Hausrotschwanz (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) anzubringen.

C 15 GEOLOGIE

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk) erwartet. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets bildet anthropogen verändertes Gelände (ehemaliger Steinbruch) den oberflächennahen Baugrund.

Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

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

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Felswänden des ehemaligen Steinbruchs oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Bei Bedarf sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

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

Auf den **Geotechnischer Bericht** zur orientierenden Untersuchung im Rahmen der Errichtung dreier Mehrfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätze an der Berggasse 39+41 in 71034 Dagersheim, BGU, Adelberg, den 02.03.2022, der Anlage des Bebauungsplans ist wird verwiesen.