

T E X T T E I L - Bebauungsplan - (planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO)

zum Bebauungsplan "Auf der Steige"

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Insbesondere werden die Bebauungspläne „Steige, Seeweg II“, rechtsgültig seit 19.02.1971, und der am 24.09.1973 in Kraft getretene Bebauungsplan „III. Änderung Steige, Seeweg“ für die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Auf der Steige“ nach dessen Rechtskraft aufgehoben bzw. ersetzt.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 7) (§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 2 BauNVO zugelassen.

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur die Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen als Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Beschränkung der zugelassenen Zahl der Wohnungen siehe Nr. 7 des Textteils.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: In den Baugebietsteilen WA 1 und WA 6 kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um max. 0,2 auf 0,8 zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch Erdeindeckungen, Begrünung oder sonstige Maßnahmen weitgehend ausgeglichen sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Erdgeschossrohfußbodenhöhen (RFH)

(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

Die Höhenangaben des Erdgeschossrohfußbodens sind im Normalnullsystem (Neues System) festgesetzt.

Abweichungen von $\pm 0,3$ m von der festgesetzten Höhe können im Einzelfall - insbesondere zur Entwässerung des Gebäudes im Freispiegelgefälle - von der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind, sofern der Bebauungsplan nicht abweichende Festsetzungen trifft, mit gleicher Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) auszuführen.

b) Höhen der Gebäude und Dächer

(siehe auch örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1.3)

Festsetzung entsprechend der Darstellung in den Schemaschnitten.

Die in den Schemaschnitten als Höchstmaße eingetragenen Höhen baulicher Anlagen sind für das Hauptgebäude maßgebend.

Satteldächer und versetzte Satteldächer (SD):

Die Traufhöhen (TH) sind als Höchstmaße über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) festgesetzt und gelten bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut.

TH = Traufhöhen als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH).

Die Firsthöhen (FH) sind als Höchstmaße über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung der Satteldächer.

FH = Firsthöhen als Höchstmaße über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH).

Pulldächer (PD):

Die Traufhöhen (TH) sind als Höchstmaße über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) festgesetzt:

TH = Traufhöhen über der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) für den unteren Schnittpunkt des Pulldaches mit der Außenwand.

Die Firsthöhen (FH) sind als Höchstmaße über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) festgesetzt:

FH = Firsthöhen über der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) für den oberen Schnittpunkt des Pulldaches mit der Außenwand.

Dachoberkanten

OK = Die in den Schemaschnitten eingetragenen Höhen der Dachoberkanten über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) gelten für den Terrassenfußboden des zurückgestaffelten Bereichs.

Flachdächer (FD):

Die Höhen der Dachoberkanten (OK) einschließlich Attika sind als Höchstmaße über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) festgesetzt.

OK = Höhen der Dachoberkanten über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die angegebene Höhe OK der zurückgestaffelten Bereiche gilt für den Terrassenfußboden.

Sonderdachformen (DF) im Baugebietsteil WA 5:

Die Höhen baulicher Anlagen dürfen im Baugebietsteil WA 5 die Hüllkurve des geltenden Schemaschnitts nicht überschreiten.

Solaranlagen sind in allen Baugebietsteilen über den festgesetzten Höhen (TH, FH und OK) zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
- a 1 = abweichende Bauweise im Baugebietsteil WA 1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf maximal 34,0 m begrenzt ist. Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.
- a 2 = abweichende Bauweise in den Baugebietsteilen WA 2 und WA 5 (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf maximal 16,0 m begrenzt ist. Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(entsprechend Festsetzungen in der Planzeichnung)

Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag.

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Baugebiet sind die Gebäude (Garagen sind von dieser Bestimmung nicht berührt) einschließlich einer Wärmedämmung, innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 5 Abs. 6 LBO kann von der Baurechtsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugebietsteile WA 3, WA 4 und WA 7:

(entsprechend Festsetzung in der Planzeichnung)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung der Gebäude) ist in den Baugebietsteilen WA 3, WA 4 und WA 7 für die Hauptbaukörper verbindlich.

(Quergiebel bzw. Nebenfirste siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1.2 d).

Baugebietsteil WA 1:

Im gesamten Baugebietsteil sind die Firstrichtungen der Pultdächer oder die Stellung baulicher Anlagen (Hauptrichtung der Gebäude -Doppelhäuser und Hausgruppen-) nur einheitlich entweder in Nord-Süd oder in Ost-West Richtung zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) und Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

(siehe auch Festsetzungen im Lageplan)

Allgemeine Festsetzung in allen Baugebietsteilen (WA 1 – WA 7)

Oberirdische Garagen und Carports bzw. überdeckte Stellplätze müssen mit ihren Wänden und Dachvorsprüngen einen Mindestabstand von 1,0 m von der Grenze der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.

Oberirdische Sammelgaragen (aneinandergereihte Garagengruppe) sind auf eine Länge von 12,0 m beschränkt. Zwischen Garagengruppen ist jeweils nach 12,0 m ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Garagen und Carports, deren Zufahrt im Kurvenbereich (Einmündungsbereich von Fahrwegen und Straßen) liegt bzw. angeordnet ist, müssen einen Abstand von 5,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend für den genannten Kurvenbereich ist die Länge des Bogens (Radiuslänge) der jeweiligen Einmündung.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind zugelassen.

Die Eintragungen der Tiefgaragen (GA - u) im Lageplan sind eine unverbindliche Richtlinie für ihre Anordnung bzw. Erstellung.

Im Übrigen gelten für die einzelnen Baugebietsteile folgende weitere Bestimmungen:

Baugebietsteile WA 1, WA 3 und WA 4:

Garagen und Carports bzw. überdeckte Stellplätze sowie offene Stellplätze dürfen im Rahmen geltender Bestimmungen (u.a. LBO und BauNVO) erstellt werden. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können sie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Baugebietsteile WA 2 und WA 5:

Auf den im Lageplan dargestellten und mit ← "**St, GA nicht zulässig**" → bezeichneten Flächen sind oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen nicht zugelassen (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Im Übrigen dürfen Garagen und Carports bzw. überdeckte Stellplätze sowie offene Stellplätze im Rahmen sonstiger geltender Bestimmungen (u.a. LBO und BauNVO) erstellt werden. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können sie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Baugebietsteile WA 6:

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen (St,GA) zugelassen.

Tiefgaragen GA - u (Garagen unterhalb der künftigen Geländeoberfläche) sind generell zugelassen. Soweit Flächen GA - u als Richtlinie dargestellt sind, darf von den Abgrenzungen der dargestellten Flächen abgewichen werden.

Offene Stellplätze dürfen im Rahmen geltender Bestimmungen (u.a. LBO und BauNVO) erstellt werden. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können sie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

St, GA = Flächen für Stellplätze und Garagen

GA-u = Flächen für Tiefgaragen

Baugebietsteile WA 7:

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den besonders ausgewiesenen Flächen (GA/St) zugelassen.

GA/St = Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 2, WA 5 In den Baugebietsteilen WA 2 und WA 5 ist die Zahl der höchstzulässigen
2 Wo Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

8. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe auch Festsetzungen entsprechend der Planzeichnung)

Mischverkehrsflächen:

Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Platz:

Die ausgewiesene Fläche ist gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen weitgehend durch besondere Beläge (z.B. Pflasterung) zu gestalten.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche:

In einzelnen Straßenabschnitten sind in den besonders festgesetzten Bereichen keine Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche zugelassen.

Anschluss bzw. Einfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB):

↑↓ Die dargestellten Bereiche sind im Einzelfall als Anschluss bzw. Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Hinweis:

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

9. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 14 BauGB) (entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)**Flächen für die Abfallbeseitigung**

Die im Bereich des Grieshaberwegs (Straße 3) festgesetzte Fläche dient den vom „Stichweg“ erschlossenen Baugrundstücken am Abholtag zum Abstellen von Abfall- und Rohstoffbehältern. Das dauernde Abstellen von Behältern ist unzulässig.

10. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**Öffentliche Grünflächen**

(entsprechend Zweckbestimmung und Festlegung in der Planzeichnung)

Grünanlage mit Spielfläche

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient als Grünanlage und Spielfläche für Kinder. Innerhalb der Fläche dürfen Fuß- und Fahrwege zum Begehen und zur Pflege der Flächen sowie Anlagen und Einrichtungen für Spiele angelegt und Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**Außen- und Straßenbeleuchtung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur Leuchten mit modernen, energiesparenden, insektenfreundlichen Leuchtmitteln zugelassen, von denen für die Verkehrsteilnehmer keine Blendwirkung ausgehen darf und die Beschilderungen sowie Verkehrszeichen nicht überstrahlen.

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr, fr, lr = Die ausgewiesene Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Anliegers dient der Erschließung des angrenzenden Grundstücks und ist mit einer Dienstbarkeit für das begünstigte Grundstück zu belasten.

13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm für den Zeitbereich nachts überschritten.

Nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- sind besondere Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm erforderlich.

Die Außenbauteile sind deshalb entsprechend den Anforderungen dieser DIN auszubilden oder die schützenswerten Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind bei Beurteilungspegeln über 50 dB(A) nachts automatische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

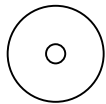
Ausnahme:

Da bei der Ermittlung der Schalleinwirkungen die freie Schallausbreitung angenommen wurde, kann von den Anforderungen des Schallschutzes abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 infolge der Abschirmung durch andere Gebäude eingehalten sind.

Auf die „schalltechnische Stellungnahme“ der BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 20. Juni 2008 wird hingewiesen. Sie ist maßgebend für die Anforderungen an den Schallschutz.

14. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



a) Pflanzgebote für Einzelbäume (pfg 1)

Es sind standorttypische Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen.

b) Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg 2 =

Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke:
Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude oder für eine andere zulässige Verwendung erforderlich sind, sind mit heimischen Bäumen zu bepflanzen und zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

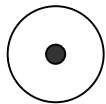
pfg 3 =

Begrünung der Tiefgaragen:
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,4 m Dicke einzudecken und zu begrünen. Anlagen und Einrichtungen wie Terrassen, Kinderspielplätze, Wege u. a. sind auf der Garagendecke zugelassen.

pfg 4 =

Dachbegrünung:
Flachdächer und flach geneigte Dachflächen (wie Pultdächer) der Gebäude und Carports mit einer Neigung bis zu 8° sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke zu begrünen und so zu erhalten. Bei Errichtung von Solaranlagen auf geneigten Dachflächen kann ausnahmsweise auf die Begrünung verzichtet werden.

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Pflanzbindung für Einzelbäume

Der festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen einheimischer standortgerechter Arten zu ersetzen.

15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und eventuelle Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 2,0 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topografischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen die privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m in Anspruch nehmen.

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

Die Baugrundstücke im Baugebietsteil WA 2 sind an ihrer Südseite im Bereich der besonders ausgewiesen und mit „Aufschüttungen“ bezeichneten Fläche aufzufüllen. Das Gelände ist mit Erdmaterial bis auf die Höhe der jeweils ausgeführten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bzw. bis mindestens 0,3 m unterhalb des Erdgeschossfußbodens aufzufüllen und mit Böschungen mit einer Neigung zwischen 1 : 1,5 bis 1 : 2,5 gegen die Grenze des Geltungsbereichs abzuböschten.

Für einen Aufenthalts- oder Hobbyraum im Untergeschoss kann je Wohngebäude eine Abgrabung als Lichthof (Nichtauffüllung) zugelassen werden; mit einer Länge von max. 4,0 m sowie einer Breite von max. 2,0 m (rechtwinkliger Abstand von der Hauswand) und einer Tiefe von max.

1,7 m ab Oberkante Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) bis abgegrabenes Gelände. Es ist nur eine Abgrabung pro Gebäude zulässig, und es ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Nachbargrenze einzuhalten.

17. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Bruttorauminhalt bis zu 20 m³ zugelassen.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Lärmimmissionen:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind (Festsetzung zum Lärmschutz siehe Nr. 13 des Textteils).

III. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Auf die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002 wird hingewiesen.

Weiterhin erstreckt sich der Planbereich in die fachtechnisch abgegrenzte Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets „Lettenbergquelle“ der Stadt Leonberg. Die Bestimmungen einer künftigen Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

Die Wassergüte und Wassermenge sind gegen zeitweilige und dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen zu sichern.

Im Einzelnen sind folgende weiteren Hinweise zu beachten:

1. Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Wassergesetzes von Baden-Württemberg (WG) sind zu beachten.
2. Für eine zeitweise baubedingte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes Böblingen unter Vorlage aussagekräftiger Unterlagen zu beantragen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, für das keine wasserrechtliche Erlaubnis auf eine zeitweise baubedingte Grundwasserabsenkung und -ableitung vorliegt, ist gemäß § 37 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg unverzüglich ein Baustopp vorzunehmen und das Landratsamt -Wasserwirtschaft- zu informieren (siehe auch Ziffer 7 dieses Hinweises).
3. Für bauvorbereitende Untersuchungen wird auf das bei der Stadt vorliegende „Geotechnische Gutachten“ verwiesen.
4. Auf eine eventuell vorgesehene unterirdische Lagerung (im Erdreich) von Heizöl ist zu verzichten.
5. Auf besondere Sorgfalt bei der Herstellung der Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation ist zu achten. Entwässerungsleitungen müssen als dichte Rohrleitung ausgebildet werden. Sie sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN EN 752-3 und 752-7 zu unterziehen. Bodeneinläufe und Kontrollschächte sowie gegebenenfalls Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen dicht auszuführen. Auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 146 mit Ausführungsbeispielen wird hingewiesen.
6. Hausanschlüsse müssen gemäß der Abwassersatzung der Stadt Rutesheim mit einem außen liegenden Kontrollschacht, möglichst nahe der Erschließungsstraße, vom Bauherrn hergestellt werden. Hierdurch wird die in der Eigenkontrollverordnung geforderte Überprüfung und Instandhaltung der Kanalisation erheblich vereinfacht.
7. Arbeitsräume sind mit entsprechendem Bodenmaterial gegen einsickerndes Oberflächenwasser abzudichten. Dies ist insbesondere bei einer eventuell notwendigen Herstellung von Außenrainanlagen an den künftigen Gebäuden zum Schutz vor Sicker-, Stau- oder Schichtwasser zu beachten. Diese Drainagen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.
8. Erdwärmekollektoren siehe Hinweis Nr. 9 (Energiegewinnung)
9. Für Straßenbauarbeiten darf nur güteüberwachtes Recyclingmaterial verwendet werden.
10. Baumaterialien für Bauteile, die sich im Untergrund befinden, dürfen nicht wassergefährdend

sein. Für Anstriche von Bauteilen im Erdreich sind nur wassermischbare Dichtungsanstriche ohne Lösungsmittel zu verwenden.

11. Die jeweiligen Einzelbauvorhaben sind zügig durchzuführen, damit offene Baugruben wieder frühzeitig verschlossen werden können. In der Nähe der offenen Baugrube dürfen wassergefährdende Stoffe (z.B. Dieselfässer) nur in einer Auffangwanne gelagert werden. Eine Lagerung in der Baugrube ist untersagt. Fahrzeuge und Maschinen sind außerhalb der Baugrube auf befestigten und ordnungsgemäß entwässerten Flächen abzustellen. Es dürfen nur Bautouletten mit dichten Fäkalienbehältern aufgestellt werden.

Verkehrsflächen:

Öffentliche Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen und mit einem Gefälle zu den Einläufen zu versehen sowie an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Sie sind gegen durchlässige Parkplatzflächen und nicht befestigte Flächen abzugrenzen (z.B. mit Randsteinen). Die Verkehrsflächen können nur dann mit einem Betonverbundsteinbelag erstellt werden, wenn der Unterbau in einer setzungsunempfindlichen Ausführung erstellt wird und die Verbundsteine mit einer dichten Pressfuge verlegt werden.

2. Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Für den Umgang mit Oberbodenmaterial und Bodenmaterial, das für Rekultivierungszwecke eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Humoser Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten zu lagern. Nach Bauabschluss ist er im Bereich von Freiflächen nach erfolgter Untergrundlockerung wieder aufzutragen.

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

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3. Baugrund

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden der Untergrund und die Grundwasserverhältnisse des Gebiets erkundet. Auf das „Geotechnische Gutachten“ des Baugrundinstituts Prof. Dr.-Ing. E. Veis und Partner, Leinfelden-Echterdingen wird verwiesen.

Aufgrund dieses Gutachtens werden objektbezogene geologische Untersuchungen des Baugrunds empfohlen.

4. Bodenbelastungen

Falls im Rahmen von Erdarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen wird, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen -Wasserwirtschaftsamt- zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Anfallendes verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß entsprechend den Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Auf die orientierende technische Erkundung des Gutachters Dipl.-Ing. P. Hartwiger der Hartwiger GmbH, Stuttgart, vom 11.09.2007 wird hingewiesen.

5. Denkmalschutz

Bodenfunde:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

6. Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen (z.B. Fundamente) 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).

7. Schutz von Baum- und Vegetationsbeständen:

Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

8. Bauzeitenbeschränkung (Baufeldfreilegung)

Während der Aktivzeiten der Brutvögel von Anfang Februar bis September und der Fledermäuse von Mitte März bis Oktober darf eine Baufeldbereinigung für die Erschließungsmaßnahmen nicht vorgenommen werden.

9. CEF-Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsschutz

In der Umgebung des Baugebiets sind Nistkästen zur Sicherung des Erhaltungszustands der vorkommenden Vogel- und Fledermausarten anzubringen.

10. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für die Gewinnung erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesysteme) empfohlen.

Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen.

Erdwärmekollektoren sind aufgrund der Lage des Gebiets im Wasser- und Heilquellenschutzgebiet nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Es ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung erforderlich. Auskünfte hierzu erteilt das Landratsamt Böblingen. Ein entsprechender Antrag ist vorab beim Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt- zu stellen. Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist erforderlich.

Bei der Planung von Anlagen zur Nutzung von Erdwärme ist auch die Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11.06.2002 zu beachten. Nach § 3 Abs. 6 dieser Rechtsverordnung ist die Verwendung von wassergefährdenden und organischen Stoffen in Erdwärmeanlagen verboten. Dies bedeutet, dass in diesen Anlagen kein Frostschutzmittel verwendet werden darf.

Auf das „Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG)“ und das „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmG), das für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen.

11. Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten.

Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz - NRG (Vorrang von Festsetzungen des Bebauungsplans) wird hingewiesen.

11. Bauten in Deutschen Erdbebengebieten

Das Baugebiet liegt in der seismischen Zone 1.

12. Immissionen

Von dem im Westen des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb (Am Wasserturm bzw. Drescherstraße 51 auf Flurstück 2042) können Emissionen mit möglichen Auswirkungen auf das Baugebiet ausgehen.

Stuttgart, den 7. Dezember 2009 /
1. Februar 2010

Rutesheim, den 7. Dezember 2009 /
1. Februar 2010

.....
|
vermessunghils

Heusteigstraße 28 · 70180 Stuttgart
Tel. 07 11.2 10 01-0 · Fax 07 11.2 10 01-11
vermessung@hils.net · www.hils.net