

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

zum Bebauungsplan "Nördlich Schelmenäcker / Pfuhlweg"

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

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 am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- die BauNutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2018 (BGBl. I S.1057)
- 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)

Zulässige Nutzungen:

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) 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).

Unzulässige Nutzungen:

Die Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO 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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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, WA 2, WA 3 und WA 5 kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, d.h. für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um max. 0,2 auf 0,6 zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgarage), 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.

Ausnahmen:

Abweichungen von $\pm 0,3$ m von der festgesetzten Höhe des Erdgeschossrohfußbodens können im Einzelfall – z.B. zur Entwässerung der Gebäude im Freispiegelgefälle oder durch eine Tiefgaragenunterbauung - von der Baurechtsbehörde geprüft und 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 als Wohngebäude maßgebend.

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).

Pultdächer (PD):

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

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

Dachoberkanten

FH = Die in den Schemaschnitten eingetragenen Firsthöhen über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH) gelten bis zum Schnittpunkt der Außenwand / Oberlicht mit der Dachhaut..

Flachdächer (FD):

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

OK = Höhen der Dachoberkanten über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die angegebene Höhe OK der zurückgestaffelten Bereiche gilt für die Oberkante der Attika. Massive Absturzsicherungen (z.B. Mauern) sind bei den Dachterrassen nicht zulässig

Solaranlagen sind in allen Baugebietsteilen auch über den festgesetzten Höhen zulässig.

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

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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

Entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag.

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Baugebiet sind die Hauptgebäude einschließlich einer Wärmedämmung innerhalb der Baugrenzen für diese baulichen Anlagen gemäß dem Lageplan des Bebauungsplans zu erstellen. Balkone dürfen die Baugrenze bis zu 2,5 m überschreiten, sie müssen die Grenzabstände gemäß der geltenden LBO einhalten.

In den Baugebietsteilen WA 3 – WA 7 darf die Baugrenze auf der Südseite mit Terrassenüberdachungen um max. 3 m auf Gebäudebreite überschritten werden. Der Mindestgrenzabstand gemäß geltender LBO muss eingehalten werden.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Baugebietsteile WA 6 – WA 7:

Entsprechend den Festsetzungen im Lageplan und in den Schemaschnitten.

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung der Gebäude) ist bei der Erstellung von Satteldächern für die Hauptbaukörper verbindlich.

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

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

Siehe rote Eintragungen im Lageplan.

Baurechtlich notwendige Stellplätze sind in den Zufahrten zu Garagen und Carports nicht zugelassen. Zusätzliche offene Stellplätze können auch ausnahmsweise außerhalb der im Lageplan eingezeichneten bebaubaren Flächen für Wohngebäude, Stellplätze, Carports und Garagen zugelassen werden (Antragsstellung).

Allgemeine Festsetzung in sämtlichen Baugebietsteilen

Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen mit dem Dach einen Mindestabstand von der öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m einhalten und mit den Dachstützen einen Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 1,5 m.

Garagen müssen einen Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 1,5 m einhalten.

7. Grundstücksentwässerung und Ausführung des Untergeschosses im Hinblick auf die Versickerung von Oberflächenwasser

a) Das Oberflächenwasser der Dachflächen eines Grundstücks ist auf dem Grundstück zu versickern.

Der Überlauf des Sickerschachts oder der Versickerungsmulde muss an den Kontrollschacht angeschlossen werden, mit anschließender Entwässerung in den öffentlichen Kanal. Der Sickerschacht und das Untergeschoss müssen unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) gegen Rückstau gesichert werden. Die Versickerungsanlagen der Ver- und Entsorgungsleitungen müssen mit einer Abdichtung versehen werden. Die Darstellungen im Bebauungsplan zu den Ausführungen der Anlagen zu Niederschlagswasserbeseitigung auf Privatflächen sind als Festsetzungen streng zu beachten. (Versickerungsschacht und Kontrollschacht mit Überlauf in den öffentlichen Kanal, sowie Mulden-Rigolen-System mit Versickerung). Die jeweiligen einzubauenden Systeme, bezogen auf die einzelnen Baugebietsteile sind im Lageplan dargestellt. Nach Einbau durch den Bauherrn erfolgt vor Inbetriebnahme eine Abnahme durch das Bauamt. Das Substrat des Erdfilters des Sickerschachts ist hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und Schadstoffkonzentration durch einen Sachverständigen spätestens alle 10 Jahre

überprüfen zu lassen, gegebenenfalls ist ein Substrataustausch notwendig. Alternativ wird ein Substrataustausch im 10-Jahres-Turnus empfohlen (Versickerung in einem Betonring mit Substrat).

- b) Auf eine Versickerung in einem Betonring mit Substrat bzw. einer Versickermulde mit Oberboden und Kiesrigole kann dann verzichtet werden, wenn das Flachdach nicht nur extensiv begrünt wird gemäß Punkt 1.1.1.2 c) gemäß den örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung, sondern intensiv, d.h. mit einer 0,30 m dicken Substratschicht, die auf dem Dach die Filterfunktion vornimmt, die sonst in der Versickermulde oder dem Sickerschacht mit Substrat vorgenommen werden müsste. In diesem Fall kommt das Dachablaufwasser gereinigt vom Dach und kann über das Regenrohr direkt an einen Sickerschacht oder eine Sickerfläche angeschlossen werden ohne nochmals gefiltert werden zu müssen. Hierdurch müssen keine Gartenflächen zur Filterung durch eine belebte Bodenschicht vorgehalten werden. (siehe Versickerungsschnitte im Lageplan)

- c) Untergeschoss:

Das Untergeschoss muss als druckwasserdichte und auftriebssichere Wanne ausgebildet werden (wasserundurchlässiger Beton, sog. „weiße Wanne“ oder eine Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser gem. der geltenden DIN-Vorschrift, derzeit DIN 18195-6:2001-12, Abschnitt 7.2.1 sog. „schwarze Wanne“). Wichtig ist dabei, dass auch außenliegende Bauteile wie Kellerabgänge, Lichtschächte oder Lichthöfe bei Abgrabungen in die Wannenausbildung wasserdicht integriert werden (siehe Bodengutachten Institut Dr. Haag, Kornwestheim vom 31.05.2017).

Die Wannenausbildung muss bis zur Oberkante des fertigen Geländes erfolgen.

Bei Fenstern in UG (Abgrabung) muss die Unterkante der Fensterbrüstung mind. 25 cm über dem Niveau des Überlaufs des Sickerschachts liegen, um ein Eindringen von Sickerwasser in das UG zu verhindern. Diese Maßnahmen sind notwendig, um die Untergeschosse ausreichen vor einer Durchfeuchtung zu schützen.

Falls eine Drainage erfolgt, darf diese nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, sondern das Drainagewasser muss versickert werden. Auftretendes Schichtwasser muss ebenfalls vor Ort versickert werden.

Zu den o.g. Anforderungen wird auf das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Klinger und Partner, Stuttgart, vom 30.07.2018 verwiesen.

- d) Entwässerung und Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Zufahrten und Stellplätze:

Öffentliche Verkehrsflächen als Fahrflächen 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).

Öffentliche Parkplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Die im Lageplan eingezeichneten Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser im Straßenraum sind entsprechend dem Entwässerungskonzept auszuführen und zu erhalten.

Private Stellplätze einschließlich der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind wasserdurchlässig herzustellen (Rasenfugensteine, Rasengitter oder Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mind. 2,5 bis 3 cm oder versickerungsfähiges Pflaster, z.B. Dränsteine).

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.

Anschluss bzw. Einfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB):

Die im Lageplan dargestellten Bereiche sind im Einzelfall als Anschluss bzw. Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche angegeben. Ausnahmen können zugelassen werden.

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

Die festgesetzten Versorgungsflächen dienen der Netze BW GmbH als Flächen für Umspannstationen zur Versorgung mit Elektrizität.

10. 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 energiesparenden und insektenfreundlichen Leuchtmitteln zugelassen, von denen für die Verkehrsteilnehmer keine Blendwirkung ausgehen darf und die die Beschilderungen sowie Verkehrszeichen nicht überstrahlen.

11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Baugebietsteilen WA 1 (östl. Bauzeile) bis WA 7 sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm im Zeitbereich tags und nachts teilweise überschritten und deshalb sind Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für die in der schalltechnischen Untersuchung festgelegten Lärmpegelbereiche sind für die Fassaden Vorkehrungen zur Geräuschkürzung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

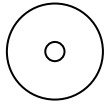
Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 db(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Hinweis: Zur Vermeidung passiver Schallschutzmaßnahmen wird empfohlen, die Aufenthaltsräume und schutzbedürftigen Nutzungen zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren und/oder Lärmschutzfenster vorzusehen.

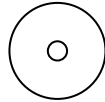
Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 16.07.2018. Einsicht oder erhältlich beim Bauamt Rutesheim.

12. 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) in öffentlichen Flächen:**
Es sind standorttypische Laubbäume, sog. Straßenbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen 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 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (pfg 2):**
Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude oder für eine andere zulässige Verwendung erforderlich sind, sind zu bepflanzen und zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.
Auf den im Lageplan eingezeichneten Standorten sind mittelstämmige, standorttypische Laub- oder Obstbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Plandarstellung um bis zu 3 m abweichen.

pfg 3 = Begrünung der Tiefgaragendecken oberhalb der Geländeoberfläche:
Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,5 m Dicke einzudecken und zu begrünen.

13. 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.

14. Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB i. Verb. m. § 74 Abs. 3 LBO) sowie Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Abgrabungen des bestehenden Geländes können für einen Aufenthalts- oder Hobbyraum im Untergeschoss als Lichthof (Nichtauffüllung) 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 zugelassen werden. Es ist nur eine Abgrabung pro Gebäude zulässig, und es ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Nachbargrenze einzuhalten. Ausnahmsweise kann eine größere Abgrabung für einen Treppenabgang zu Aufenthaltsräumen oder Nebenräumen (z.B. Waschküche) im UG zugelassen werden.

Zu den angrenzenden Baugrundstücken ist das Gelände anzugleichen.

Stützmauern können ausnahmsweise zugelassen werden, nach Prüfung des Einzelfalls im Rahmen des Bauantrags, bis zu einer max. Höhe von 1 m.

15. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude wie zum Beispiel Geräte- oder Fahrradabstellräume oder Gartenhäuser (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Bruttorauminhalt bis zu 20 m³ zugelassen. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhaus ist nur ein Geräte- oder Fahrradabstellraum zulässig. In den Bauge-

bietsteilen WA 2, WA 4 und WA 5 ist jeweils nur ein Geräte- oder Fahrradabstellraum zulässig. Die Abstandsvorschriften gem. § 6 der LBO (Grenzbebauung) sind zu beachten.

II. 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 geltende 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.

Im Einzelnen sind folgende weiteren Hinweise zu beachten:

- a. Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Wassergesetzes von Baden-Württemberg (WG) sind zu beachten.
- b. 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.
- c. Auf eine eventuell vorgesehene unterirdische Lagerung (im Erdreich) von Heizöl ist zu verzichten.
- d. 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 DWA-M146 (Neufassung) wird hingewiesen.
- e. 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.
- f. Arbeitsräume sind mit entsprechendem Bodenmaterial gegen einsickerndes Oberflächenwasser abzudichten. Dies ist insbesondere bei einer eventuell notwendigen Herstellung von Außendrainageanlagen an den künftigen Gebäuden zum Schutz vor Sicker-, Stau- oder Schichtwasser zu beachten.
- g. 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.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Gegebenenfalls ist mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Da eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant und wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlagen von Versickerungsein-

richtungen 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 Gründungshorizonts, 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.

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.

Im Wohngebiet hat die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durch verdichtungsarmen Einbau von geeignetem Bodenmaterial nach DIN 19731 zu erfolgen. Die künftigen Gartenflächen sind möglichst umgehend nach der Rekultivierung mit tief- und intensivwurzelnden Gründungspflanzenarten einzugrünen.

Zur fachgerechten Planung und Ausführung dieser Arbeiten ist ein bodenkundlicher Baubegleiter frühzeitig einzuschalten.

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend nach seiner Eignung getrennt, einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerungen und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

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

Boden in künftigen Grünflächen und Flächen für Retentionseinrichtungen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen, z.B. durch Aufstellen eines Bauzauns, zu schützen.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Bauende zu beseitigen.

3. 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).

4. 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).

5. Schutz von Baum- und Vegetationsbeständen:

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

6. Energiegewinnung und Erneuerbare- Energien- Wärmegesetz (EE-WärmeG) sowie EWärmeG

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.

Auf das „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmG)“, das für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen. Ebenso auf des Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie für Bauvorhaben (E-WärmeG) im Falle des Einsatzes von erneuerbarer Energie im Falle künftiger Veränderung der Heizungsanlagen. Dies im Rahmen der jeweiligen Rechtsgültigkeit.

7. Nachbarrecht

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

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

Im Falle der Notwendigkeit des Einsatzes eines Meißelbaggers oder bei Sprengungen von Baugruben (bei schwerem Fels) wird ein Beweissicherungsverfahren bei Nachbargebäuden empfohlen.

8. Landwirtschaftliche Hofstellen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nachbarschaft des Wohngebiets landwirtschaftliche Hofstellen befinden. Aufgrund der Art und des Umfangs der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung (keine intensive Nutztierhaltung, nur teilweise Pferdehaltungen, Felderwirtschaft mit Maschineneinsatz) können zwar gewisse Beeinträchtigungen im Hinblick auf Lärm und Gerüche nicht ausgeschlossen werden, jedoch sind diese für die Wohnnutzungen zumutbar und nicht erheblich.

9. Bauten in Deutschen Erdbebengebieten

Das Baugebiet liegt in der seismischen Zone 1.

Rutesheim, 10.12.2018

.....