



GEMEINDE GRAFENAU

BEBAUUNGSPLAN „Kirchstraße, westlicher Teil – Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF v. 15.05.2024

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 09.06.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 25.10.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 28.10.2021 bis 10.12.2021

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

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

Grafenau, den

.....
Martin Thüringer, Bürgermeister

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

Plandatum: 15.05.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Kirchstraße, westlicher Teil - Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der baulichen Nutzung

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

	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> gem. § 4 BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (3) Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. <p><u>ausnahmsweise zulässig</u> gem. §§ 1 (5) und 4 BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, (2) nicht störende Handwerksbetriebe, (3) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, (4) Anlagen für Verwaltungen. <p><u>nicht zulässig</u> gem. § 1 (6) 1 BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (2) Gartenbaubetriebe, (3) Tankstellen.
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
----------	---------------------------------------------------------------------------------

	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt (s. Planeinschrieb). Diese gelten für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Schnittpunkt der Oberkante Dachflächen = obere Dachbegrenzungskante).</p> <p>Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Zwerchgiebel und –häuser (Querbauten), sind von der Festsetzung zur Traufhöhe ausgenommen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe ist auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt.</p> <p>Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, werden die Trauf-/ Firsthöhe in ihrem Bestand festgesetzt.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>o = offene Bauweise.</p> <p><i>Hinweis: Bereiche, in denen keine Bauweise festgelegt ist, ist diese nicht klar definierbar, so dass auf eine Festsetzung verzichtet wird. Auf die Ausführungen in der Begründung hierzu wird verwiesen.</i></p>
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

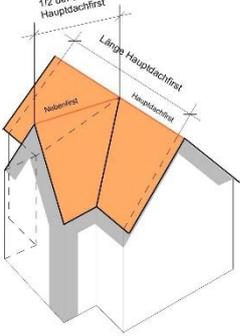
(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuderichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p> <p>Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und –häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Die maximale Länge von Nebendachfirsten ist auf 1/2 der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.</p> 
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nebenanlage als Gebäude bis maximal 20 m³ umbauten Raum je Grundstück zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Nebenanlage als Gebäude bis maximal 40 m³ umbauten Raum je Grundstück zulässig.</p> <p>Auf die in Ziffer 12 genannten Regelungen wird verwiesen.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Siehe Planeinschrieb/</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8. Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 (1) 5 BauGB)

 	<p>Flächen für den Gemeinbedarf Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude (Backhaus) - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Platz am Altbach – Aufenthaltsfläche am Gewässer, nicht für den fahrenden oder ruhenden Verkehr bestimmt. Hiervon ausgenommen ist der Bereich des Geh- und Fahrrechts.</p>
	<p>Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung: Fußwege Siehe Plandarstellung</p>

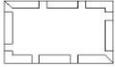
10. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind als Grün- und Hausgartenflächen anzulegen.</p> <p>Befestigte Flächen in Form von Sitzplätzen oder Terrassen sind mit einer maximalen Größe von 50 m² auch in der privaten Grünfläche zulässig.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

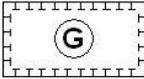
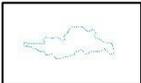
11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

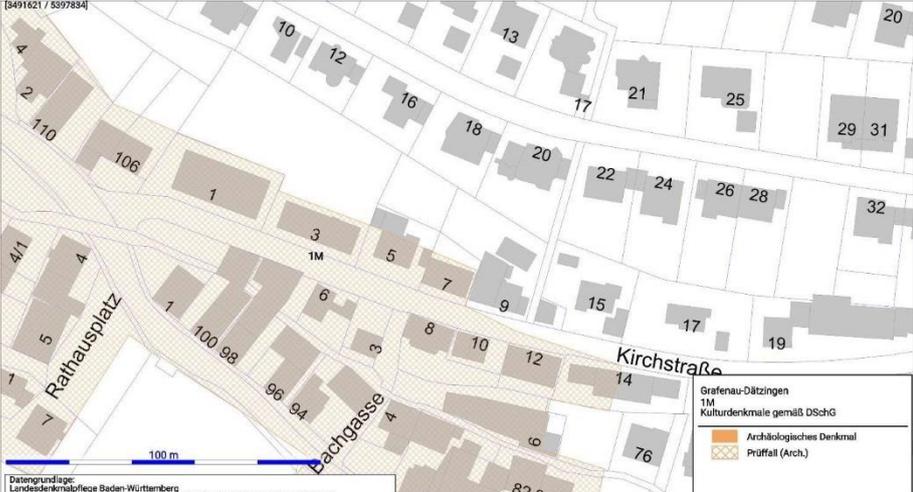
(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR = Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

12. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (5), (6) und (6a) BauGB)

	<p>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind</p> <p>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – Altlastenverdachtsfläche:</p> <p>Altlastenkatasternummer GRA 03778, AS Bachgasse 6, Flurstück Nr.: 00084 mit der Bewertung auf "B" (belassen, mögliche Entsorgungsrelevanz, Wieder-vorlage bei Bautätigkeit / Nutzungsänderung).</p>
	<p>Gewässerrandstreifen Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der nachrichtlich gekennzeichneten Flächen befindet sich der Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz (WG).</p> <p>Auf die Bestimmungen des § 29 Abs. 2 WG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bäume und Sträucher sind zu erhalten (Ausnahme bei Maßnahmen der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserschutzes), <p>sowie die Verbote des § 29 Abs. 3 WG (i.V. mit § 38 Abs. 4 WHG):</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel, - die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, - die nicht nur zeitweise Lagerung von Dingen, die abgeschwemmt werden können, - der Umgang von wassergefährdenden Stoffen <p>wird verwiesen.</p>
	<p>Überschwemmungsgebiete Siehe Plandarstellung</p> <p>Südlich des Plangebiets verläuft der Altbach.</p> <p>In das Plangebiet hinein reichen stellenweise sowohl Überschwemmungsflächen des HQ₁₀₀ als auch des HQ_{ext}.</p> <p>Dabei ist folgendes zu beachten: In den als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Bereichen des HQ₁₀₀ sind die Regelungen des § 78 WHG beachtlich.</p> <p>In den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (= HQ_{ext}) ist auf eine Hochwasserangepasste Bauweise i.S.d. § 78b WHG zu achten. Auf</p>

	<p>die Broschüre „Hochwasserrisikobewusst Planen und Bauen“ der WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH wird verwiesen. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten ist verboten. Heizölverbraucheranlagen, die am 05. Januar 2018 in Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten vorhanden sind, sind vom Betreiber bis zum 05. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.</p>
<p style="text-align: center;">D</p>	<p>Denkmalschutz</p> <p>Innerhalb des Plangebiets finden sich zwei gem. § 2 DSchG geschützte Kulturdenkmale:</p> <p>Bachgasse 3 – Gemeindebackhaus Kirchstraße 1 – Katholische St. Leonhardskirche</p> <p>Des Weiteren finden sich ein Bereich von archäologischer Bedeutung innerhalb des Plangebiets: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Dätzingen (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M) gem. nachstehender Kartierung:</p>  <p><small>Datengrundlage: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg Geobasisdaten © 1.0, www.lg-bw.de, Stand der Geobasisinformationen: 09/2016 Ausdrucksdatum: 04.11.2021</small></p> <p style="text-align: right;"><small>[3491911 / 5397671]</small></p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

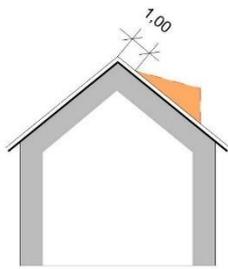
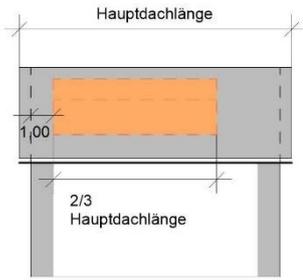
zum Bebauungsplan „Kirchstraße, westlicher Teil - Änderung“ (nach § 74 LBO)

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).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und –häusern (Querbauten), können von der festgesetzten Dachneigung abweichen.</p> <p>Bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden wird die Dachform und Neigung in ihrem Bestand festgesetzt.</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Dachaufbauten/Dachgauben/Zwerchgiebel</p> <p>Dachaufbauten/Dachgauben/Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von $\frac{2}{3}$ der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss von Dachaufbauten/Dachgauben/Zwerchgiebel muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <p>Dachgauben sind nur in Form von Schleppegauben zulässig.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

	<p>Baudenkmale</p> <p>Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind, sind nach dem Denkmalschutzgesetz zu beurteilen. Hierfür ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximale Anichtsfläche darf 1,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Einfriedungen / Stützbauwerke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis maximal 1,0 m Höhe über Gelände in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Laubhecken, als Holzzaun, als Maschendrahtzaun, der in eine Hecke integriert ist oder in Kombination mit einem max. 0,3 m hohen Sockel zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang der öffentlicher Verkehrsflächen sind Stützmauern bzw. Stützmauern in Kombination mit Einfriedungen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Stützmauern zur Geländegestaltung sind bis max. 1,0 m zulässig. Höhere Geländegestaltungen durch Stützmauern sind zulässig, wenn die Mauern (H= 1,0 m) um mind. 1,0 m versetzt angeordnet sind.</p> <div style="text-align: center;"> </div>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.</p>
--	---------------------------------------------------------------------

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Kirchstraße, westlicher Teil - Änderung“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße, westlicher Teil - Änderung“

1. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege, umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale gem. DSchG (siehe auch Planzeichnung):

- Bachgasse 3 – Gemeindebackhaus
- Kirchstraße 1 – Katholische St. Leonhardskirche

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften sind möglicherweise abweichende Regelungen an Kulturdenkmalen laut Vorgaben der Denkmalschutzbehörde zu treffen.

2. Regelung zum Schutz des Bodens

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.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

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“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

3. Geotechnik / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks sowie der Karlstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk). Diese werden zur Talmitte hin von quartären Lockergesteinsablagerungen (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehme) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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. Im Bereich der Gesteine der Karlstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk) sollte wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. wegen Sulfatgesteinslösungen im Untergrund von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Im Bereich der Gesteine des Unteren Muschelkalks ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen 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 verkärstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserableitungen sind nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile sind unter einem - im Einzelfall festzulegenden - Bemessungswasserspiegel wasserdicht zu erstellen.

Erlaubnispflichtig sind Abgrabungen, Erdaufschlüsse (z.B. Schürfungen, Bohrungen, Gründungsmaßnahmen etc.) und Geländeeinschnitte, wenn diese tiefer als 10 m sind bzw. Grundwasser angeschnitten wird oder keine ausreichende Grundwasserüberdeckung erhalten bleibt. Ebenso erlaubnispflichtig sind baubedingte Grundwasserableitungen oder baubedingte Grundwasserabsenkungen. Für entsprechende Maßnahmen sind beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Boden) wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.

4. Entwässerung

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).

Dachwasser, das von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern stammt, darf nur versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, wenn eine zusätzliche Beschichtung eine mögliche Mobilisierung von Schwermetallen unterbindet.

5. Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

6. Rodungszeitraum / Artenschutz

Die Entfernung von Gehölzen ist auf die Zeit zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Auf § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange ist die Feststellung der Erforderlichkeit von funktionssichernden Maßnahmen im Rahmen einer vorhabenbezogenen Prüfung des Einzelfalls im Zuge eines Bauantrags vorzunehmen. Dies betrifft insbesondere Bau- und Abrissvorhaben.

7. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO geahndet werden“.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen

Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.