

## TEXTTEIL

zum Bebauungsplan

### **1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Zehntscheuerl**

---

#### 1. Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

#### 2. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind

- 2.1 das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 17228)
- 2.2 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 2.3 die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S 501).
- 2.4 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

#### 3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB u. §§ 1 - 23 BauNVO

- 3.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 - 15 BauNVO  
s. Eintrag im Lageplan

- 3.1.1 GE; Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Ausnahmen gem. § 8 (3) 1 + 2 BauNVO können zugelassen werden.  
Die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.

Ausnahmen gem. § 8 (3) 3 BauNVO (Vergnügungsstätten wie z.B. Discotheken oder Spielhallen) sind nicht zulässig.

3.1.2 Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von bereits bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt. Vorhandene baurechtlich und immissionsschutzrechtlich genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz benachbarter Gebiete und der Nachbarschaft sind im Einzelfall im Genehmigungsantrag darzulegen. Zur Beurteilung von gewerblichen Emissionen / Immissionen kann im Einzelfall ein Sachverständigengutachten erforderlich werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 . 21a BauNVO  
s. Eintrag im Lageplan

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die:

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO  
s. Eintrag im Lageplan

Als Höchstmaß im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche (s. Ziff.3.5)

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (mHB) gem. § 16 (2) 4 BauNVO in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (Z) gem. § 20 BauNVO

3.2.2.1 Im Gebiet gelten folgende Festsetzungen:

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)	Oberkante Attika (H)
Z = IImHB	9,0 m	12,0 m	9,0 m

3.2.2.2 Bezugspunkte § 18 (1) BauNVO

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Obere Bezugspunkte sind der Schnitt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Traufhöhe; TH), sowie die Oberkante Firstziegel (Firsthöhe; FH) bei Satteldach und Pultdach, bzw. Oberkante Attika (H) bei Flachdach.

3.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB  
s. Eintrag im Lageplan

3.3.1 o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

3.3.2 a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
Offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen

3.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB  
s. Eintrag im Lageplan

3.4.1 Die Gebäudeaußenseiten sind parallel zu den Richtungspfeilen (Strukturrichtung) zu erstellen.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO  
s. Eintrag im Lageplan

3.5.1 Die überbaubare Grundstückfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) bestimmt.

3.5.2 Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

3.5.3 Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.7 Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Anpflanzung von über 0,8 m über dem Straßenniveau freizuhalten.

3.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 + (2) BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

3.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB  
s. Eintrag im Lageplan

3.9.1 LR1 Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bondorf  
betr. Abwasserleitung

3.9.2 LR2 Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bondorf  
betr. Wasserleitung

3.10. Pflanzgebot u. Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB u. §§ 9 u. 74 (1) 3 LBO  
s. Eintrag im Lageplan

3.10.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Vorschlagsliste enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze). Eventuelle vorhandene Vorgaben der Wasserschutzverordnung sind zu beachten.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von

Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig. Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten.

### 3.10.2 Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher

#### Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus glabra)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)
Weide	(Salix, heimischen Arten)

#### Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraester)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)

Aktuelle Erkrankungen / mangelnde Restistenzen sind bei der Baumauswahl zu beachten

#### Auswahl an Streuobstsorten

<b>Äpfel</b>	Öhringer Blutstreifling Bittenfelder Kaiser Wilhelm Brettacher Hauxapfel Jakob Fischer und weitere lokale Sorten	<b>Birnen</b>	Champagner Bratbirne Gelbmöstler Grüne Jagdbirne Palmischbirne Stuttgarter Geißhirte Pastorenbirne Kirchensaller Samenbirne
<b>Steinobst</b>	Hauszwetsche Knorpelkirsche Dollenseppler Kirsche		

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

#### Sträucher

Haselnuß	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

#### Kletterpflanzen

<u>Gerüstkletterpflanzen</u>	
Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelleber	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewöhnl. Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)
<u>Selbstklimmer</u>	
Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinque.)

#### Arten begrünter Flachdächer

Allium flavum	Gelber Lauch	Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Alyssum montanum	Steinkraut	Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Anthericum ramosum	Graslilie	Prunella grandiflora	Brunnelle
Campanula porten.	Ranken- Glockenblume	Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Campanula rotundifol.	Rundblättrige Glockenblume	Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Carex humilis	Erdsegge	Saxifraga in Sorten	Steinbrech
Dianthus carthus.	Karthäusernelke	Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Festuca rupicola	Schwingel	Sedum album	Schneepolster
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel	Sedum reflexum	Tripmadam
Geranium sang.	Storchschnabel	Sedum sexangulare	Walzensedum
Helianthemum num.	Sonnenröschen	Sempervivum tect.	Dachwurz
Hieracium pilosella	Habichtskraut	Teucrium cham.	Gamander
Inula ensifolia	Schwertalant	Thymus serpyllum	Thymian
Melica ciliata	Perigras		

### 3.10.3 pfg 1 sOrtsrandeingrünung%

Ziel ist es, die Erweiterung des Gewerbegebiets einzugrenzen und den Übergang zum Offenbereich zu gestalten. In den mit pfg 1 gekennzeichneten Bereichen ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan die Pflanzung auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen anzulegen. Die Anpflanzung erfolgt mit Sträuchern gemäß der Vorschlagsliste (Pflanzqualität 100-125 cm Höhe, Schwerpunkt beeren- und dornenreiche Gehölze aus der Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher / dienen als Lebensraum für Vögel). Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm. Bestehende Gehölze sind soweit möglich zu erhalten und können mit verrechnet werden. Die Pflege der Wiese hat extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) zu erfolgen. Für die Ansaat ist eine artenreiche, standorttypische Wiesenmischung zu verwenden. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Die Leitungsrechte sind zu beachten. Notwendige Sichtfenster sind zu berücksichtigen.

### 3.10.4 pfg2 sPflanzgebot von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken%

Auf den Baugrundstücken ist bei Neubaumaßnahmen pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Sind Einzelbäume bereits aus ökologischer oder stadtplanerischer Sicht im Bebauungsplan dargestellt (PFG), so werden diese beim Pflanzgebot mit verrechnet. Bestehende Gehölze sind soweit möglich zu erhalten und können mit verrechnet werden. Die Liste zur Begrünung enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume. Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m zulässig. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich beengten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Es wird auf die klein- und mittelkronige Arten der Liste zur Begrünung verwiesen.

### 3.10.5 pfg3 sGrünflächen entlang der Daimlerstraße (Straßenraumgestaltung)%

Entlang der geplanten Straße durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ist in den gekennzeichneten Bereichen im Bebauungsplan ein Grünstreifen anzulegen. Zur Ansaat ist eine artenreiche Wiesenmischung mit Arten der trockenen bis frischen Standorte zu verwenden.

Das Pflanzgebot pfg3 kann zur Schaffung von Zu- bzw. Abfahrten bis zu einer max. Breite von 12,0 m unterbrochen werden.

### 3.10.6 pfg4 sEinzelbäume entlang der Nebringer Straße (Straßenraumgestaltung)%

Die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm im Zuge der Erschließung. Es gelten die vorstehenden Angaben zur Auswahl, Pflanzung und Pflege der Flächen. Bestehende Gehölze sind soweit möglich zu erhalten und können mit verrechnet werden

### 3.10.7 Pflanzbindungen ( § 9 (1) 25b BauGB, § 9 (1) LBO )

Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind nicht zulässig. Für diejenigen Gehölze, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Abgängigkeit von Feldgehölzen ist mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste neu zu entwickeln. Die Pflanzqualität beträgt hier mind. 100 . 150 cm Höhe. Die Pflanzqualität beträgt bei Bäumen mindestens 18-20 cm Stammumfang.

### 3.10.8 Dachbegrünungen

Auf flachen oder flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis 15° ist eine mindestens extensive Dachbegrünung (min. 10 . 15 cm Substratstärke) aufzubringen. Nach Möglichkeit ist in Teilen auch eine intensive Dachbegrünung einzurichten (Mindestsubstratstärke von 35 cm). Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Liste zur Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Werden Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen (offener Regenwasserspeicher, Mulden, Retentionszisterne mit zwangsentleertem Teilvolumen 1,5 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen pro 100 m<sup>2</sup> A<sub>u</sub> aber min. 3 m<sup>3</sup>, etc.) zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen.

Fotovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Dachbereiche mit Anlagen, die den Einsatz wassergefährdender Stoffe erfordern (z.B. Solarthermie, Kühlanlagen) sind von den Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Begrünung auszuschließen. Das Wasser ist der öffentlichen Kläranlage zuzuführen.

### 3.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 0,3 m u. einer Tiefe von 0,6 m (Hinterbeton für Randsteine und Rabatten) zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützmauern und Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

### 3.12 Pflichten des Eigentümers § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

### 3.13 Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden (Oberboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Für private Bauvorhaben ist die Wiederverwertung der Böden im Rahmen des von der Gemeinde Bondorf erstellen Bodenmanagements mit der Gemeinde abzustimmen.

### 3.14 Entwässerungssystem § 9 (1) 16 u. 20 BauGB

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Gauss + Lörcher ist verpflichtend. Auf Punkt 5.1 (Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen, Wasserschutzgebiet) wird verwiesen.

## 4. **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pl. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Zehntscheuerl ( § 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

### 4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) 1 LBO u. § 11 LBO

#### 4.1.1 Wandflächen

Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.  
Geschlossene Wandflächen sind möglichst zu begrünen.  
Sollte ein Gebäude an den Fassaden mit großen und nicht strukturierten Glasflächen ausgestattet werden, sind zur Vermeidung von Kollisionen durch Vögel an Glasflächen Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich, etwa durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen mit außenseitigem Anbringen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad.

#### 4.1.2 Dacheindeckung

Siehe Ziffer 3.10.8 „Dachbegrünungen“

Nicht begrünte Dächer sind mit rot- bis rotbraunen oder grauen Materialien einzudecken. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### 4.2 Dachform und Dachneigung

#### 4.2.1 Dachform:

Flachdach, Satteldach oder Pultdach

#### 4.2.2 Dachneigung:

Flachdach, Satteldach 10-20° Dachneigung oder Pultdach max. 15° Dachneigung.

#### 4.2.3 Die Dachneigung bezieht sich auf die Sparrenneigung.

4.3 Höchstgrenze von Gebäudehöhen § 74 (1) LBO

s. Ziff. 3.2.2

4.4 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO i.V.m. § 11 LBO

4.4.1 Werbeanlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

4.4.2 Lichtreklamen, die in störender Weise in Erscheinung treten, wie z.B. Himmelsstrahler, Spaceflowers, Skybeamers, Laserstrahler, Projektionsanlagen, Lauflichtanlagen, Lichtreklame mit wechselndem Licht (blinkend, flackernd) sowie sonstige beleuchtete in die freie Landschaft oder den restlichen Ortsbereich ausstrahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4.5 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

4.5.1 Als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus verzinktem oder kunststoffummanteltem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Eine Eingrünung der Zäune und offenen Einfriedigungen ist anzustreben.

Im Bereich der Pflanzgebotsflächen ist die Einfriedigung so vorzunehmen, dass der Zaun beidseitig eingegrünt ist.

Zwischen den Grundstücken sind lebende Einfriedigungen, Zäune aus verzinktem oder kunststoffummanteltem Drahtgeflecht oder offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

4.6 Freileitungen § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4.7 Höhenlage der Baugrundstücke § 74 (3) 1 LBO

In dem gemäß Zeichenerklärung bandierten Bereich sind Unterkellerungen, welche einen Eingriff die hydrogeologischen Deckschichten verursachen, Kellergeschosse nach § 2 Abs. 5 LBO und dauerhafte Abgrabungen aus geotechnischer Sicht nicht zulässig. Ausnahmen sind vorübergehende Eingriffe wie Leitungsräben und Fundamentgruben. Diese sind jedoch im Hinblick auf den Grundwasserschutz zügig zu bearbeiten bzw. zügig durch Fundamente zu versiegeln (siehe auch Ziffer 5.1 Wasserschutzgebiet). Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Auf die Untersuchung des Büros BGU v. 29.07.2016 und v. 19.01.2017 bzgl. hydrogeologischer Deckschichten wird verwiesen.

In den übrigen Bereichen sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Der Höhenunterschied zwischen dem geplanten und dem vorhandenen Gelände zum Nachbargrundstück ist auszugleichen.

Um die Entsorgung von überschüssigem Bodenaushub zu vermeiden, ist dieser möglichst auf dem Grundstück wieder aufzubringen. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

Die Wiederverwertung der Böden ist im Rahmen des von der Gemeinde Bondorf erstellen Bodenmanagements mit der Gemeinde abzustimmen.

#### 4.8 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO u. § 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern.

### 5. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 (6) BauGB

#### 5.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in den Wasserschutzzonen II B und III A (s. Planzeichnung) des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“ der Stadt Rottenburg a. N.

Die Vorgaben der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 sind zu beachten.

Es sind insbesondere die unterirdischen Lagerungen von Heizöltanks und sonstigen grundwassergefährdenden Anlagen nicht zulässig.

In dem gemäß Zeichenerklärung bandierten Bereich sind Unterkellerungen und dauerhafte Abgrabungen aus geotechnischer Sicht nicht zulässig.

Ausnahmen sind vorübergehende Eingriffe wie Leitungsgräben und Fundamentgruben. Diese sind jedoch im Hinblick auf den Grundwasserschutz zügig zu bearbeiten bzw. zügig durch Fundamente zu versiegeln (siehe auch Ziffer 4.7).

Auf die Untersuchung des Büros BGU v. 29.07.2016 und v. 19.01.2017 bzgl. hydrogeologischer Deckschichten wird verwiesen.

Für die privaten Entwässerungskanäle (nur Schmutzwasser) bis zum Hauskontrollschacht (Übergabeschacht) gelten die Auflagen und Vorgaben des Landratsamtes Böblingen - Abteilung Wasserwirtschaft. Das Landratsamt Böblingen muss deshalb im Zuge der Baugenehmigung entsprechend beteiligt werden. Für die Schmutzwasserkonkanäle sind doppelwandige Rohrleitungen oder einwandige Rohrleitungen zu verwenden. Bei einwandigen Rohren ist eine zusätzliche mineralische Kapselung (Flüssigboden) mit einem kf-Wert <10<sup>-8</sup> m/s vorzusehen. Für die Ableitung von nicht behandlungsdürftigem Niederschlagswasser werden keine erhöhten Anforderungen seitens der Wasserwirtschaft gestellt.

#### 5.2 Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Böblingen, Untere Wasserbehörde.

### 5.3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 und die DIN 18915 sVegetationstechnik im Landschaftsbau . Bodenarbeiten%zu beachten. Es ist frühzeitig vor Baubeginn ein Verwertungskonzept getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Untergrundmaterial zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen.

Zu Beginn von Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Bei voraussichtlicher Lagerdauer > 3 Monaten sind die Mieten umgehend mit stark wasserzehrenden Pflanzenarten zu begrünen.

Im Bereich von Retentionsanlagen dürfen die Böden nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das jeweils engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen.

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

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.

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

### 5.4. Bodenfunde

Werden Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird verwiesen.

### 5.5. Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten belastete Böden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

## 5.6 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf die Baugrunduntersuchung des Büros BGU vom 24.06.2016 wird hingewiesen.

## 5.7 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Auf die Nutzung von regenerativen Energien und Solartechnik wird hingewiesen.

## 5.8 Artenschutz

Die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.

Herrenberg, den 06.02.2017  
Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich



Ingenieurbüro für Vermessung  
Bauleitplanung in Geoinformation  
**Gillich + Semmelmann**  
Daimlerstr. 16 - 71083 Herrenberg  
Tel: 07032/9166991 - Fax: 5696  
www.gillich-semmelmann.de  
mail@gillich-semmelmann.de

Ausfertigungsvermerk:

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in dem Beschluss vom 16.02.2017 zum Ausdruck kommt, überein.

Bondorf, den 17.02.2017



(Bernd Dürr, Bürgermeister)