

**Gemeinde Bondorf**

**Landkreis Böblingen**

## **Bebauungsplan "Nördlich Rosenstraße"**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **1. Allgemeine Angaben**

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

#### **2. Rechtsgrundlagen**

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind

- 2.1 das Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414)
- 2.2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)
- 2.3 die Landesbauordnung (LBO)  
vom 19. Dezember 2000 (GBl. BW S. 760)
- 2.4 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990
- mit den jeweiligen Änderungen.

#### **3. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung ( § 9 BauGB u. §§ 1 - 23 BauNVO )**

##### **3.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB ) (s. Eintrag im zeichnerischen Teil)**

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Die Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA1) nach § 4 BauNVO  
Die Ausnahmen nach § 4 (3) 1 und 3 - 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.  
Ausnahmsweise sind jedoch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) 2 BauNVO, zeitlich begrenzt gem. § 9 (2) 1 BauGB, auf die Dauer von 8 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes zulässig.  
Hinweis: Aus Gründen des Lärmschutzes wurden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Bondorf und dem betroffenen Gewerbetreibenden

folgende Beschränkungen festgesetzt, die im Zuge der Baulandumlegung zudem grundbuchrechtlich abgesichert werden.

*"Der Betrieb der fahrbaren Säge und der Motorsäge wird begrenzt auf nicht mehr als 10 Tage im Jahr.*

*An Tagen, an denen die Motorsäge nicht betrieben wird, ist ein 20-minütiger Betrieb der fahrbaren Säge (50 % Leerlaufbetrieb / 50 % Sägebetrieb) zulässig. Bei Verzicht auf den Betrieb der fahrbaren Säge kann die Motorsäge bis zu 15 Minuten an einem Tag betrieben werden."*

Auf die schalltechnische Untersuchung des Büro BS Ingenieure vom 22.01.2007 wird hingewiesen

Nach Ablauf von 8 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt die Festsetzung wie nach Ziff 3.1.1 dieses Bebauungsplanes.

### 3.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA2) nach § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. In den mit WA2 bezeichneten Bereichen ist vorsorglich passiver Lärmschutz vorzusehen.

Es wird daher empfohlen Schallschutzfenster gemäß den Orientierungswerten nach DIN 18005 einzubauen. Räume die zum nicht nur vorübergehendem Aufenthalt dienen (Wohnräume), sind vorzugsweise so anzuordnen, dass sie an der lärmabgewandten Seite der Gebäude liegen. Im weiteren wird auf die beiliegende schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro BS Ingenieure vom 22.01.2007 verwiesen.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB )

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### 3.2.1 Grundflächen der baulichen Anlagen ( § 16 (2) 1 BauNVO )

Die Grundfläche der baulichen Anlagen ( § 16 (2) BauNVO ) darf, im Rahmen der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche, max. 0,4 der Grundstücksfläche (GRZ 0,4) betragen.

### 3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen ( § 16 (2) 4 BauNVO )

Traufhöhe (TH):

Die Traufhöhe wird gemessen von der im zeichnerischen Teil eingetragenen Bezugshöhe (B) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH):

Die Firsthöhe wird gemessen von der im zeichnerischen Teil eingetragene Bezugshöhen (B) bis Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Attika.

Die Bezugshöhe (B) definiert sich als Erdgeschossrohfußboden der Gebäude (EFH).

Abweichungen von der Bezugshöhe von bis zu  $\pm 0,3$  m sind zulässig, wenn die absolute Trauf- bzw. Firsthöhe nicht überschritten wird.

Vom Bauherren ist zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle möglich ist.

Im Einzelnen gelten folgende Beschränkungen für die Gebäudehöhen:

Dachform	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Satteldach	5,0 m	10,0 m
Satteldach versetzt	5,0 m	10,0 m
Walmdach	5,0 m	10,0 m
Krüppelwalmdach	5,0 m	10,0 m
Bei den vorgenannten Dachformen ist die maximale Traufhöhe auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.		
Pulldach	5,0 m	8,5 m
Flachdach	6,0 m (OK Attika)	6,0 m (OK Attika)

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen ( § 9 (1) 2 BauGB )

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen von Ziff. 3.2.1 die durch Festsetzung von Baugrenzen ( § 23 (3) BauNVO ) bestimmt.

### 3.4 Bauweise ( § 9 (1) 2 BauGB )

Für den gesamten Planbereich wird abweichende Bauweise (a) nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt; d.h. offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung auf 20,0 m Gebäudelänge . Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser sind nicht zulässig.

### 3.5 Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 (1) 2 BauGB )

(s. Eintrag im zeichnerischen Teil)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend den Planeintragungen im zeichnerischen Teil in beiden Richtungen zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach oder Pulldach wird damit die Richtung der Gebäudehauptkanten bestimmt.

### 3.6 Größe der Baugrundstücke ( § 9 (1) 3 BauGB )

Die Größe der Baugrundstücke darf 225 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### 3.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ( § 9 (1) 4 BauGB )

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zisternen und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn ihr Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,5 m beträgt.

Überdachte Stellplätze (Carports) können an maximal zwei Seiten geschlossen werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig. Der Abstand zwischen Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

### 3.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB

Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksfläche je Wohneinheit muss mindestens 150 m<sup>2</sup> betragen.

### 3.9 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB) (s. Eintrag im zeichnerischen Teil)

Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen nur eine Höhe von 0,8 m über Straßenniveau erreichen.

### 3.10 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist unverbindlich. Zweckbestimmung und Ausbauprofil werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

Dem Bebauungsplan liegen Längs- und Regelquerschnitte des Ingenieurbüro Herold vom 19.02.2007 als Anlage bei.

### 3.11 Entwässerungssystem § 9 (1) 20 BauGB

Die Entwässerung des Plangebietes im Kernbereich ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Für Grundstücke im Süden und Osten des Geltungsbereiches ist dagegen eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Die mischentwässerten Grundstücke sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Auf die Entwässerungsplanung des Ingenieurbüro ISW vom 19.02.2007 wird hingewiesen. Die Ableitung von Regen- bzw. Oberflächenwasser muss getrennt durchgeführt werden. Im Bereich des modifizierten Mischsystems darf die Vermischung erst im Hauskontrollschacht stattfinden.

### 3.12 Lärmschutz § 9 (1) 24 BauGB

In den im Plangebiet mit WA2 bezeichneten Bereichen ist passiver Lärmschutz erforderlich. Siehe Textteil Ziff. 3.1.3.

### 3.13 Pflanzgebot und Pflanzbindung ( § 9 (1) 25 a + b BauGB )

pfg1; Pflanzgebot flächig (siehe Anlage Artenliste)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind lockere heimische, standortgerechte Heckengruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

pfg2; Pflanzgebot Einzelbäume (siehe Anlage Artenliste)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen ist ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Von den eingezeichneten prinzipiellen Standorten darf aus erschließungstechnischen oder nachbarrechtlichen Gründen entgegen der Planzeichnung abgewichen werden.

pfg3; Erhaltungsgebot

Die mit mit pfg3 bezeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Altersbedingte Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten. Es wird empfohlen Nisthilfen anzubringen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

### 3.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers ( §§ 9 (1) 26 und 126 BauGB )

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekommunikation, Stromversorgung und Breitbandkabel, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

## 4. **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften** für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich Rosenstraße" ( § 74 LBO u. § 9 (4) BauGB )

### 4.1 Äußere Gestaltung ( § 74 (1) 1 u. § 11 (2) LBO )

#### 4.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind wie folgt auszuführen.

Zulässig ist Satteldach, versetztes Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 24 bis 48 Grad.

Zulässig ist Pultdach mit einer Dachneigung von 15 bis 30 Grad.

Zulässig ist Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 3 Grad.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind entweder mit Satteldach einer Neigung von bis zu 25 Grad, Flachdach oder Pultdach einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig.

Aneinander gebaute Grenzgaragen sind in Gebäudehöhe und Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

#### 4.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind bei Hauptgebäuden für geneigte Dächer rot- bis rotbraune oder graue bis grauschwarze Materialien sowie auch Grasdächer. Unbeschichtete Metaldächer sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren sollen sich in die Dachfläche einfügen.

Flachdächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke muss mindestens 8 cm betragen.

Überschusswasser ist über eine begrünte Geländemulde oder eine Rigole mit vorgeschaltetem Hofablauf zu versickern. Im Bereich des modifizierten Trennsystems ist alternativ ein Anschluss des Überlaufs von Gründächern an den Regenwasserhausanschluss unter Umgehung der Retentionszisterne zulässig.

#### 4.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen über 35 Grad zulässig, soweit die Gesamtlänge 50 % der Dachseite nicht überschreitet und sie mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

Zwischen den Gauben und zur Giebelwand ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten (Gauben) oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Bei Pult- und Flachdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.

#### 4.1.4 Hauswände

Glänzende, reflektierende oder grelle Materialien sind zu vermeiden. Es wird empfohlen Fassadenflächen, die auf eine Länge von mehr als 5 m keine Wandöffnungen besitzen, mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Es wird empfohlen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

### 4.2 Einfriedigungen, Stützmauern ( § 74 (1) 3 LBO )

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen bis 1,2 m Höhe und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig. Im Bereich von Straßeneinschnitten sind Stützmauern, in der Höhe beschränkt auf die Tiefe des Straßeneinschnittes, zulässig .

### 4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ( § 74 (1) 3 LBO )

Unbebaute Flächen müssen Grünflächen sein und sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 225 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger, einheimischer standortgerechter Laub- oder Streuobstbaum (siehe Anlage Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot (pfg2) festgesetzte Bäume werden auf die Anzahl angerechnet.

### 4.4 Antennen § 74(1) 4 LBO

Es ist vorgesehen das Plangebiet an das Breitbandkabelnetz anzuschließen.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, sind außenliegende Antennen und Parabolspiegel nur zulässig, wenn sie sich farblich dem Hintergrund anpassen und mindestens 0,5 m unter dem First liegen.

### 4.5 Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### 4.6 Stellplätze und Zufahrten § 74 (2) 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Bei Doppelhäusern ist jede Teileinheit bei der Berechnung getrennt zu betrachten.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatz- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

Bei geneigten Grundstückszuwegungen ist darüber hinaus eine offene Regenwasserableitung, z.B. über eine Pflasterrinne, in die private Grünfläche sicherzustellen.

#### 4.7 Regenwasserzisternen § 74 (3) 2 LBO

Auf der Grundlage von § 45b (3) des Wassergesetzes in der Fassung vom 01.01.1999 sind bei Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zwingend. Als Planungsbausteine stehen die Komponenten Speicherung, Nutzung, Versickerung, gedrosselte Ableitung und Kombinationslösungen zur Verfügung.

Im Plangebiet ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer Retentionszisterne zuzuführen. Die Retentionszisternen werden im Rahmen der Baugebieterschließung erstellt.

Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speichervolumen (öffentliches Interesse) und einem Nutzvolumen (für den privaten Gebrauch wie z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche waschen).

Die Dimensionierung des Speichervolumens erfolgt mit einem spezifischen Ansatz von 20 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche (Grundlage Grundstücksgröße und zulässige Grundflächenzahl).

Die Bemessung der Abflussdrossel erfolgt in einem Simulationsprogramm.

Die grundstücksbezogenen Angaben für das Speichervolumen (m<sup>3</sup>) und die Drossel-einrichtung (mm) sind im Entwässerungsplan des Ingenieurbüro ISW vom 19.02.2007 festgelegt.

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

Auf § 75 der Landesbauordnung (LBO) und § 213 Baugesetzbuch (BauGB) wird hingewiesen.

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

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

### 5.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassung Bronnbachquelle, der Quelfassung des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 ist zu beachten.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Es wird empfohlen, Dachrinnen und Fallrohre, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nur in Kunststoff oder kunststoffbeschichteter Ausführung zu verwenden.

### 5.2 Drainagewasser

Über eine Ringdrainage gefasstes Wasser ist zu versickern (Rigole).

Im Bereich des modifizierten Trennsystems ist alternativ ein Anschluss an den Regenwasserkanal zulässig, gegebenenfalls über eine Entwässerungspumpe.

Ein Anschluss der Ringdrainage an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

### 5.3 Dezentrale Regenwasserversickerung

Die dezentrale Versickerung beschränkt sich auf das Überschusswasser von Dachbegrünungen sowie das Niederschlagswasser von befestigten Hof- und Garagenzufahrten.

### 5.4 Verdunstung

Gartenteiche werden neben gestalterischen Gesichtspunkten auch aus Gründen der Verdunstung empfohlen.

Wird im Ost- bis West-Bereich (Sonnenlauf) ein gedichteter Gartenteich angelegt, ist die Bewirtschaftung im Rückstauprinzip über ein Regenfallrohr zulässig. Für das betroffene Fallrohr entfällt die Pflicht zur Bewirtschaftung über die Retentionszisterne. In Abhängigkeit von der Teichoberfläche ist eine Aufstauhöhe von 10 - 15 cm erforderlich.

### 5.5 Regenwassernutzung

Regenwasser darf nach der neuen Trinkwasserverordnung in eigengenutzten Wohnhäusern oder Wohnungen ohne Einschränkungen für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung und / oder für das Waschen genutzt werden. Wird in Mietwohnungen Betriebswasser (Regenwasser) zur Verfügung gestellt, muss für die Waschmaschine zusätzlich ein Trinkwasseranschluss als Wahlmöglichkeit angeboten werden.

## 5.6 Bodendenkmale

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten. Nordöstlich des Planungsareals wurden in der Flur "Breite" östlich des Öschelbronner Wegs römische Siedlungsreste gefunden. Im Planungsareal ist mit weiteren Funden zu rechnen. Im Zusammenhang mit der Baugrunduntersuchung wurde bereits ein Augenmerk auf Anomalien der oberflächennahen Schichten gerichtet. Verdachtsmomente bezüglich von Bodendenkmalen wurden nicht angetroffen. Da die Schürfgruben nur punktuelle Aufschlüsse darstellen, können etwaige Bodendenkmale jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zur Feststellung von eventuellen Bodendenkmalen wird im Vorfeld der Bebauung durch den Planungsträger der Humusabtrag zeitlich vorgezogen mit einem Bagger mit Grabräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege. Diese Maßnahme ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden werden können. Bei späteren Bodenfunden bei den Erschließungsarbeiten und bei den Einzelbauvorhaben besteht für die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekannt zu geben.

## 5.7 Bodenschutz, Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen möglichst zu vermeiden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Eine ggf. Verwertung von überschüssigem kulturfähigem Bodenaushub zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Das Bodenmaterial darf 70 % der Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschreiten."

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzuschleppen und in geordneten Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Im Bereich künftiger Spiel- und Grünflächen sind die entsprechenden Prüfwerte nach BBodSchV einzuhalten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge von Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffällige Bodenverunreinigungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

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

## 5.8 Umwelteinflüsse

Die Bahnlinie Herrenberg - Horb verläuft ca. 120 m westlich des Baugebietes. Nördlich grenzt ein Gartencenter und südlich eine Gärtnerei an. Zwischen Bahnhof und Plangebiet befindet sich ein Agrarhandel. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes besteht eine Zimmerei.

Auf die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro BS Ingenieure vom 22.01.2007 wird hingewiesen.

Insbesondere sind auch die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz unter Ziff. 3.1.3 des Textteiles zu beachten.

## 5.9 Umweltbericht mit Grünordnungsplan

Auf den beigefügten Umweltbericht mit Grünordnungsplan des Planungsbüro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dipl.-Geogr. Anja Gentner vom 10.01.2007 wird hingewiesen.

Insbesondere sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen zu beachten.

## 5.10 Geotechnik

Im Plangebiet bildet setzungsempfindlicher Lösslehm den oberflächennahen Baugrund. Darunter lagert eine Wechselfolge aus unterschiedlichen festen und harten Ton-, Sand- und Dolomitsteinen des Unterkeupers.

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 Nr. 061003 vom 15.12.2006 des Büros BGU - Büro für Geologie & Umweltfragen, 75392 Deckenpfronn wird hingewiesen.

Herrenberg, den 29.10.2007  
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](http://www.gillich-semmelmann.de)  
[mail@gillich-semmelmann.de](mailto: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 . . . zum Ausdruck kommt, überein.

Bondorf, den . . .

(Bernd Dürr, Bürgermeister )

Anlage zum Bebauungsplan "Nördlich Rosenstraße", Bondorf

**Artenliste Bäume und Sträucher**

Artenliste A: Großkronige Bäume				
Spitz-Ahorn	Acer platanoides		Trauben-Eiche	Quercus petraea
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus		Winter-Linde	Tilia cordata
Gem. Esche	Fraxinus excelsior		Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Artenliste B: Kleinkronige Bäume				
Feld-Ahorn	Acer campestre		Wild-Birne	Pyrus pyraster
Holz-Apfel	Malus sylvestris		Mehlbeere	Sorbus aria
Vogel-Kirsche	Prunus avium		Elsbeere	Sorbus torminalis
Artenliste C: Sträucher*				
Feld-Ahorn	Acer campestre		Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea		Sal-Weide	Salix caprea
Haselnuss	Corylus avellana		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gem. Liguster	Ligustrum vulgare		Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Schlehe	Prunus spinosa		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hunds-Rose	Rosa canina		Gem. Schneeball	Viburnum opulus

\* Auswahl der Sträucher nach der Artenliste gebietsheimischer Gehölze für Bondorf aus: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (LfU 2002)

Anmerkung: bei der Auswahl und Pflanzung der Gehölze muss berücksichtigt werden, dass einige Arten in Teilen schwach giftig bis giftig sind.