

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET B 28 a“
GEMEINDE BONDORF
LANDKREIS BÖBLINGEN

ENTWURF: 11.01.1996
GEÄNDERT: 17.01.1996
STAND: 09.05.1996

A Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I., S. 2253). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I., S. 466).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I., S. 466).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I (19991), S. 58).
- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBL. S 617).

B Grünordnungsplanung:

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Angaben zur Gestaltung und Ausführung von Grünflächen, Arten und Größen von Anpflanzungen im GOP werden Bestandteil des Bebauungsplans.

Entwässerungsplanung:

Die durch das Büro ISW, Lichtäcker 10, 72149 Remmingsheim, erstellte Planung der Regenwasser- und Schmutzwasserbehandlung/-entsorgung wird Bestandteil des Bebauungsplans; insbesondere die Verpflichtung zur Schaffung von Regenwasser-Versickerungseinrichtungen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer und die Art der Ausführung und Unterhaltung dieser notwendigen Anlagen.

C In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgendes festgesetzt:



ANGEZEIGT:

Böblingen, den 07. JUNI 1996

BAURECHTSAMT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der Baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 Bau NVO)

1.1 Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Bau NVO

Gemäß § 11 Abs. 2 ist die Art der Nutzung festgelegt:

Zulässig ist nur die Anlage und der Betrieb eines Logistikzentrums mit:

- den notwendigen Lager-/Umschlaghallen
- Verwaltungs- und Sozialgebäuden
- Anlagen für Fahr- und Bahnverkehr
- Sonstige betriebsbedingte Nebenanlagen und untergeordnete Einrichtungen (wie z.B. Tank- und Waschanlagen).
- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Betrieben, die der internen Versorgung des Logistikzentrums dienen.
- Zulässig ist ein Immissionswert von **70 dB (A) Tags und Nachts.**

1.2 Gewerbegebiet 1 (GE1) gemäß § 8 BauNVO

- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind, ungeachtet ihrer Größe, unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet 2 (GE 2) gemäß § 8 BauNVO

- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 + 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind, ungeachtet ihrer Größe, unzulässig.
- nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB ist pro Gewerbebetrieb nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber ab dem 1. Obergeschoß ausnahmesweise zulässig. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.
- Öffnungen von Aufenthaltsräumen sind nach den den Emissionen abgewandten Seiten auszurichten.
Erforderlichenfalls sind zusätzlich Maßnahmen über den passiven Lärmschutz (z.B. Lärmschutzfenster mit ausreichendem Dämmwert) zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

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

2.1 siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Der Grünflächenanteil auf Baugrundstücken muß mindestens 20 % betragen. Die Fläche von Dachbegrünungen (Anforderungen nach Vorgaben GOP) kann bis zu 20 % auf den Grünflächenanteil angerechnet werden.

Siehe I, 11.3 und II, 1

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO).

2.3.1 Im Sondergebiet wird festgelegt:

- Maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN (z.B. EFH = 478,3 m).
- Maximale Gebäudeoberkante über NN (z.B. OK 490,0 m).
- Oberkanten befestigter Flächen als Mindest- und Höchstmaß über NN (z.B. OK 475,0 m bis 477,0 m).
- Maximale Gebäudeoberkante über neuem Gelände (z.B. OK 8,0 m ü. Gel.)

2.3.2 Im Gewerbegebiet wird festgelegt:

- Maximale Gebäudeoberkante über NN (z.B. OK 490,0 m).

Bei Überschneidungen zwischen tatsächlichen neuen Grundstücksgrenzen und den im Plan festgelegten Abgrenzungen der Höhen können Höhenüberschreitungen zugelassen werden.

- Für notwendige technische Anlagen können bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 x 10 Metern Überschreitungen zugelassen werden.

2.4 Beschränkung auf 1 Untergeschoß
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist nur 1 Untergeschoß zulässig (siehe auch IV Nr. 9).

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

a = abweichende Bauweise: (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
wie offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), jedoch ohne
Längenbegrenzung.

4. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Gebäudeaußenseiten sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.
Ausnahmen können zugelassen werden.

5. **Mindestgröße von Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Gewerbegebiet dürfen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 2500 m² nicht unterschreiten.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Stellplätze sind nur auf den Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

6.2 Überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

7. **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

9. **Mit Rechten zu Belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

gr/fr - Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

lr₁ - Leitungsrecht zugunsten der Sondergebietsentwässerung

lr₂ - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

10. **Sichtfelder** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan festgelegten Sichtfelder sind von Bäumen und Sträuchern, sowie weiteren Anlagen über 0,70 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten, bzw. freizumachen.

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weiteren Festsetzungen enthält, ist die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Fläche bis auf 3 Meter Breite als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB festgelegt.

Sie kann für notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern in Anspruch genommen werden.

Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Verkehrszeichen sind gemäß § 126 Abs. 1 BauGB von den Eigentümern auf Ihren Grundstücksflächen zu dulden.

12. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sämtliche Anpflanzungen haben gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplan bzw. der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

12.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

Der Standort der Baumpflanzungen darf wegen notwendiger Zufahrtsbereiche von der Planfestsetzung bis zu 5,0 m abweichen.

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Obst- oder Laubbaum pro 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche anzupflanzen und zu erhalten.

12.2 Pflanzgebote (flächig)

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind nach den Angaben des GOP und der Entwässerungsplanung zu gestalten und zu erhalten.

Pfg. 1: Pflanzgebot für private Grünflächen

Auf privaten Grünflächen sind Pflanzen der Pflanzlisten 1, 4 und 5 anzupflanzen oder Spontanaufwuchs zuzulassen. Wiesenflächen werden mit einer standortgerechten Wiesenmischung eingesät. Die Anpflanzung von Bäumen erfolgt nach Plandarstellung bzw. werden je 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzenliste 1 oder 2 gepflanzt.

Pfg. 2: Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen

Die Flächen sind dem Spontanaufwuchs zu überlassen oder als Wiese anzusäen. Feuerwehruzufahrten sind zugelassen und in Schotterrasen zu bauen.

Pfg.3: Pflanzgebot für Entwässerungs- und Versickerungsmulde

Die Ränder von offenen Gerinnen und Mulden werden in einer Breite von 0,5 bis 1,0 m mit einer Pflanzung von Pflanzen der Liste 6 oder mit standortgerechter Wiese/Rasen angelegt.

Pfg. 4: Pflanzgebot für Stellplatzanlage

1 Baum der Pflanzenliste 1, Stu. 18-20 cm je angefangene 4 (oberirdische) PKW Stellplätze, in der Stellplatzanlage integriert. Die Einzelbaumstandorte müssen mindestens die Größe eines Stellplatzes aufweisen.

- Pfg. 5: Pflanzgebot für den 1,5 m breiten privaten Grünstreifen
Mindestens 25 % der Pflanzgebotsfläche sind mit Pflanzgruppen aus Pflanzungen der Listen 1, 2 und 4 zu begrünen, der Abstand der Gehölze in den Pflanzgruppen beträgt 2 Meter. Die Restflächen werden mit Wiese angelegt.
- Pfg. 6: Fassadenbegrünung
Ungegliederte Fassaden mit mehr als 200 qm Fläche müssen mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste 7 flächig begrünt werden. Die Pflanzenstandorte müssen mindestens 1 qm aufweisen, mindestens alle 8 laufende Meter ist ein Pflanzenstandort anzulegen.
- Pfg. 7: Pflanzgebot für öffentliches Verkehrsgrün
Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 4 nach Plandarstellung zu bepflanzen. Die Bäume sind mit Stammumfang 18-20 cm in 1 Meter Höhe gemessen zu pflanzen. Die Pflanzflächen werden mit Wiese eingesät.
- Pfg. 8: Dachbegrünung
Flachdächer sind mit Pflanzen der Liste 8 zu begrünen.

12.3 Grünflächenanteil auf Baugrundstücken
siehe I, 2.2 und II, 1

13. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

13.1 Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil. Die Anpflanzungen haben nach den Angaben des GOP zu erfolgen.

13.2 v = Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

14. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V. mit § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung Versickerungsflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu schaffen.

Die detaillierte Entwässerungsplanung ist frühzeitig auf das Gesamtkonzept der Gebeitsentwässerung, erstellt durch das Büro ISW in Remmingsheim, abzustimmen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Im Sondergebiet sind zulässig:

- Begrünte Flachdächer (0° bis 5°).
- Geneigte Dächer bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen. Reflektierende Materialien sind zur Dachdeckung unzulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet 1 und im Gewerbegebiet 2 sind zulässig:

- geneigte Dächer bis max. 20° Dachneigung
- Sheddächer
- Flachdächer 0° - 5°

Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen (gemäß Angaben GOP). Zur Dachdeckung von geneigten Dächern dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Als Dachfarben sind Grau- oder Brauntöne zulässig, sofern keine Begrünung erfolgt.

2. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Reflektierende Materialien als Fassadenverkleidung sind unzulässig. Bunte oder grelle Farben an Fassaden sind nur zu Werbezwecken bis zu einer Fläche von 50 m² pro Gebäude zulässig. Ausnahmsweise können größere Flächen zugelassen werden.

Geschlossene Wandflächen sind mit Gliederungen zu versehen.

Geschlossene Wandflächen sind, wo technisch möglich, zu begrünen (siehe I, 12.).

2.2 Direktes Anstrahlen bzw. Beleuchten von Fassaden, auch zu Werbezwecken, ist nicht zulässig. Hofbeleuchtungen müssen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben; die Einwirkungen auf die Umgebung müssen, soweit technisch möglich, minimiert werden.

2.3 Die äußere Gestaltung, sowie die Beleuchtung von Hofflächen ist bei Vorhaben im Sondergebiet mit der Gemeinde Bondorf abzustimmen.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Sie sind nur auf Privatgrundstücken zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen auf Gebäudedächern sind nicht zulässig.

4. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es sind nur Zäune bis zu einer Höhe von ca. 2,0 Metern zulässig. Die Höhe von Stützmauern wird darauf angerechnet.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen hat mindestens 0,5 Meter zu betragen.

Eine Eingrünung der Zäune ist anzustreben.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muß mind. 0,5 m betragen.

Sonstige Stützmauern innerhalb der Grundstücke dürfen eine Höhe über neuem Gelände von 1,0 m nicht überschreiten.

Betriebsbedingte Überschreitungen können zugelassen werden.

6. Geländegestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Böschungen sind mit Neigungen bis maximal 1:1,5 zu modellieren.

7. Zufahrten und an öffentliche Flächen grenzende Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 LBO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Im Sondergebiet sind außer den im Plan festgelegten Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen keine weiteren Grundstückszufahrten zulässig.

7.2 Im Gewerbegebiet ist die Anlage von Grundstückszufahrten und Garagenvorplätzen an öffentlichen Verkehrsflächen je Baugrundstück in einer Gesamtbreite von max. 10 Metern zugelassen.

Bei der Anlage von Zufahrten über die Retentionsrinnen zur Straßenentwässerung sind die Vorgaben der Entwässerungsplanung zu beachten.

Auf einer Tiefe von mindestens 1,5 m ist die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Fläche zu begrünen, soweit diese nicht durch Zufahrten oder Garagenvorplätze genutzt wird.

8. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

9. Feuerwehrezufahrten

Notwendige Sonderzufahrten (Feuerwehr, Notdienst) sind, sofern sie nicht gleichzeitig der Erschließung dienen, mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen oder Schotterrasen gem. DIN 18917 auszuführen. Sie sind auch innerhalb der Pflanzgebotsflächen zulässig.

III ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION

1. Ableitung des Schmutzwassers

Alle als Schmutzwasser eingestuftes Abwasser (z.B. Sanitärabwasser, Produktionsabwasser, stark belastete Oberflächenwässer) werden in Schmutzwasserkanälen zu einer Pumpstation abgeleitet. Über eine Druckleitung wird das Abwasser zur Reinigung einer kommunalen Kläranlage zugeleitet.

2. Regenentwässerung

Planungsziele

Um das natürliche Regenwasserabflußregime auch nach den baulichen Maßnahmen soweit wie möglich zu erhalten, müssen bei der Realisierung des Gewerbegebietes an der B 28 a folgende Planungsziele Berücksichtigung finden:

- Weitgehender Erhalt des natürlichen Regenabflusses durch integrierte Maßnahmen im Gewerbegebiet;
- Trennung des Niederschlagsabflusses vom Schmutzwasser;
- Verringerung der Abflußspitzen und Abwassermengen;
- Oberflächige Ableitung des gering verschmutzten Regenabflusses von versiegelten Flächen (Straßen, Be- und Entladeflächen, Verkehrs- und Standflächen);
- verzögerte Ableitung über naturdichte, bewachsene Geländemulden;
- Verdunstung des Regenwassers;
- Nutzung des Regenwassers;
- Reinigung des gering verschmutzten Regenwassers über bewachsene Bodenfilter in gedichteten Filterbecken mit zusätzlicher Retentionsmöglichkeit (Retentions-Filterbecken) vor der gedrosselten Einleitung in eine Versickerungsanlage bzw. in das öffentliche Regenwassernetz.
Für Starkregen wird eine gedrosselte Ableitung in das Regenwassernetz vorgesehen;
- Speicherung des gesammelten Regenwassers in einem Rückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in einem offenen Graben zu Dolinen;
- Verringerung der Bau- und Betriebskosten für Pumpwerk und Kläranlage.

Nachdem die Ergebnisse der hydrogeologischen Untersuchung vorliegen, ist für das Regen- und Oberflächenwasser nachfolgende Entwässerungs- und Retentionskonzeption zur Umsetzung geplant.

Randbedingungen zur Regenentwässerung

- Geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ($k_f = 10^{-8}$ bis 10^{-11} m/s) im Bereich des Lößlehms. Bessere Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Bereich des geschichteten Lettenkeupers ($k_f = 10^{-6}$ m/s).
- Hoher Versiegelungsgrad des gesamten Geländes.
- Entwässerungseinrichtungen sollen zugänglich und wartungsfreundlich sein.
- Mittlerer Grundwasserspiegel 4-10 m unter Gelände.

Entwässerung von Dachflächen

Im Hinblick auf das hohe Maß an Versiegelung soll mit den Retentionsmaßnahmen bereits auf den Dachflächen begonnen werden.

Werden die Gebäude mit Gründächern ausgeführt, werden im Normalfall Niederschläge vom Gründach voll aufgenommen, ohne daß es zu nennenswertem Abfluß kommt. Erst bei langanhaltenden bzw. starken Niederschlägen liefert das Gründach Abflüsse. Die Abflüsse vom Gründach sollen Absetzschächten zugeleitet werden, damit anschließend eine direkte Einleitung in eine Versickerungsanlage möglich ist. Über die Versickerung wird das Regenwasser dem Grundwasser zugeführt.

Werden die Gebäude ohne Gründächer ausgeführt, ist auf den Grundstücken ausreichend Regenspeichervolumen vorzuhalten.

Für Extremregen wird eine Entlastung über das öffentliche Regenwassersystem in ein zentrales Regenrückhaltebecken ermöglicht.

Entwässerung von Hofflächen

Das Regenwasser der Hofflächen (Standflächen, Be- und Entladeflächen, gering frequentierte Verkehrswege) muß durch Querneigung der Flächen oberflächlich direkt in möglichst naturdichte, bewachsene Mulden gelangen. Über diese Mulden wird das Oberflächenwasser gedrosselt Retentions-Filterbecken zugeführt.

Neben der Retention findet in diesen Filterbecken eine Reinigung des Oberflächenwassers infolge des Durchfließens eines bewachsenen Bodenkörpers statt. Die Filterbecken sind dicht herzustellen. Der Abfluß aus den Filterbecken muß mittels eines Kontrollschachtes jederzeit überwacht werden können.

Das derart vorbehandelte Oberflächenwasser ist normalerweise einer Versickerungsanlage zuzuführen. Für Extremregen wird die Anschlußmöglichkeit an den Regenwasserkanal ermöglicht.

Im Brandfall muß eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Retentions-Filterbecken in das Schmutzwassersystem möglich sein.

Entwässerung von Stellplätzen.

Sofern Park- bzw. Stellplätze im Freien zur Verfügung gestellt werden sollen, haben wasserdurchlässige Materialien zur Ausführung zu kommen, so daß bereits hier eine flächige Speicherung und eine gewisse Versickerung stattfinden kann.

Wird zwischen den Park- bzw. Stellplätzen begrünt, sind kleine Speichermulden auszubilden, deren Überlauf an das Regenwassernetz angeschlossen werden muß.

Entwässerung von öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der Straßen sind im öffentlichen Bereich seitlich bewachsene Mulden angeordnet, welche gegenüber dem Untergrund abgedichtet sind. Durch die belebte Bodenschicht erfolgt eine gute biologische Reinigung. Über ein Dränrohr wird das vorgereinigte Oberflächenwasser einem Kontrollschacht zugeführt. Von dort aus erfolgt eine Entlastung in das Regenwassernetz.

Auf dieser Straßenseite kommt der Grundstückszufahrt und den Hausanschlüssen der verschiedenen Ver- und Entsorgungsbetriebe besondere Bedeutung zu.

Durch die Grundstückszufahrt wird die öffentliche Mulde in Teilabschnitte getrennt. d.h. pro Grundstück sollte möglichst nur eine Zufahrt geplant werden, um die öffentlichen Muldenflächen nicht zu sehr zu zerstückeln.

Aus diesem Grund müssen alle Hausanschlüsse (z.B. Wasser, Gas, Strom, Telekom) im Bereich der Grundstückszufahrt liegen, da in diesem Abschnitt der öffentliche Muldenkörper unterbrochen ist.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Schutzgebiet für Grundwasser (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- siehe Planeintrag -

Der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt in der Wasserschutzzone III B.

Der östliche Teil liegt in der Wasserschutzzone III A.

Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

Auf die Beschränkungen und Verbote der RVO des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Bei Gründungsmaßnahmen, die tiefer als 2,5 m unter natürlicher Geländeoberkante liegen, ist den Bauvorlagen bzw. dem Baugesuch ein entsprechendes Baugrundgutachten beizufügen.
3. Nordöstlich des Planungsgebiets, außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, werden gemäß der Entwässerungsplanung Anlagen für die Gebietsentwässerung erstellt. Das entsprechende Wasserrechtsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
4. Es wird darauf hingewiesen, daß im Brandfall die notwendige Löschwassermenge nicht in vollem Umfang über das öffentliche Netz gewährleistet werden kann.
Gegebenenfalls sind Löschwasservorhaltungen auf Privatgrundstücken zu Lasten der Betriebe notwendig.
5. Im Bebauungsplangebiet ist mit frühgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen. Auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
6. Die Darstellung der zukünftigen Grundstücksgrenzen ist unverbindlich.
7. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 WG zu verfahren.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Für Versickerungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

8. Beim Antreffen von bisher nicht bekannten Dolinen ist das Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft zu benachrichtigen.
Die bekannten Dolinen befinden sich außerhalb der bebaubaren Flächen.
9. Untergeschosse von Gebäuden sind als wasserdichte Wannen auszubilden.
10. Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
11. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutze des Boden getroffenen und nachfolgende aufgeführten Regelungen.
12. **Wiederverwertung von Erdaushub**

Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Minimierung/Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwendung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, gegebenenfalls getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

13. **Freiflächen**

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit von Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung < 4 N/cm²) ausgeführt werden.

14. **Bodenbelastungen**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

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

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

15. Für Teile des Bebauungsplangebiets liegt eine Deckschichten- und Grundwasseruntersuchung des Büros Prof. Dr. Ing. Veas, Waldenbacher Straße 19, 70771 Leinfelden-Echterdingen vor. Die Aussagen und Ergebnisse des Gutachtens sind zu beachten.

16. Gewerbebetriebe mit großem Leistungsbedarf haben eigene Umspannstationen in Absprache mit der EVS zu errichten.
Auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausgabe 1989“ wird hingewiesen.

Aufgestellt:

Stuttgart, 11.01.1996

Geändert: 17.01.1996

Stand: 09.05.1996

Stadtplaner Architekten
L u t z P a r t n e r



Kapfer

Anlage: Pflanzenliste/Maßnahmen

Anlage zum Textteil:

PFLANZENLISTEN/MASSNAHMEN

Pflanzenliste 1: Bäume, großkronig

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Pflanzenliste 2: z.B.Feldgehölze, kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus demestica</i>	Zwetschge
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne

Pflanzenliste 3: Obstgehölze (Privatgrundstücke)

Äpfel	empfohlene Sorten	"Jakob Fischer"
		"Brettacher"
		"Zabergäu-Renette"
		"Boskoop"
		"Häckerapfel"
		"Goldparmäne"
		"Gewürzluiken"
		"Bohnapfel"
Birnen		"Schweizer Wasserbirne"
		"Oberösterreichische Weinbirne"
		"Palmischbirne"
		"Gelbmöstler"
		"Stuttgarter Geißhüte"
Kirschen		"Knorpelkirsche"
		"Große Schwarze Kirsche"
		"Hedelfinger"
Zwetschgen		
Walnuß		

Die Gehölze sind jeweils als Hochstamm zu pflanzen

Pflanzenliste 4: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen, entlang der Wasserläufe),
Versickerungsmulde

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier laevis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Schottische Zaunrose
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum, uva-crispa</i>	Johannisbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzenliste 5: Wasserläufe, Pflanzen am Ufer der Gerinne, Versickerungsmulde

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix triandra</i>	

Aussaat- und Pflegehinweise:

- Herkunft des Saatguts aus der Region (Heublumensaat)
- Einsaat im Herbst oder im zeitigen Frühjahr
- Aussaatmenge: 5 - 6 g/qm
- Schnitt: 2x/Jahr für Wiese und Obstbaumwiese
 1. Schnitt: nach Abschluß der Gräserblüte
Ende Juni/Anfang Juli
 2. Schnitt: Ende September

Schnittgut aus den Wiesen trocken (Selbstaussaat wird gefördert), Heuabfuhr, keine Mulchung, keine Stickstoffdüngung.

Pflanzliste 6: Uferstauden der Wasserläufe, Mulden und Becken

<i>Alisma plantago-aquatica</i>	Gemeiner Froschlöffel
<i>Caltha palustris</i>	Sumpf-Dotterblume
<i>Carex acutiformis</i>	Sumpf-Segge
<i>Carex flava</i>	Gelbe Segge
<i>Carex paniculata</i>	Rispen-Segge
<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohldistel
<i>Glyzeria maxima</i>	Wasser-Schwaden
<i>Iris pseudoacorus</i>	Wasser-Schwertlilie
<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr-Glanzgras
<i>Phragmites communis</i>	Schilf
<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Pfeilkraut
<i>Schoenoplectus lacustris</i>	Gewöhnliche Teichbinse
<i>Sparganium erectum</i>	Igelkolben
<i>Typha latifolia</i>	Breitblättriger Rohrkolben

Mahd alle 2 Jahre, abschnittsweise

Pflanzliste 7: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Lonicera henryi</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich

Pflanzliste 8: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung ¹

Allium schoenoprasum
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Hieracium pilosella
Petrohagia saxifraga
Saponaria ocymoides
Sedum album „Coral carpet“
Sedum reflexum
Sedum spurium
Sedum floriferum „Weihenstephaner Gold“
Sempervivum arochnoideum
Sempervivum montanum
Thymus serpyllum
Sedum als Sprossensaat

andere Stauden aus Multitopfplatten oder 8-er Tb.

¹ Landesamt für Umweltschutz (LfU) Baden-Württemberg, Materialien zur Grünordnungsplanung, Bd. 10, Teil 1, S. 157