

Gemeinde Ehningen
Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

VORENTWURF, Fassung vom 23.05.2023

XXX Inhalte des Bebauungsplans „Hinter dem Berg“ (1983)

Gemeinde Ehningen

Königstraße 29

71139 Ehningen

Telefon +49 (0) 7034 121-0

Fax +49 (0) 7034 121-106

E-Mail gemeinde@ehningen.de

pp als Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH BDA | SRL

Mörikestr. 1

70178 Stuttgart

Telefon +49 (0) 711.2200763-10

Fax: +49 (0) 711.2200763-90

pps@pesch-partner.de

INHALTSANGABE

A	VERFAHRENSABLAUF	4
B	EINLEITUNG.....	5
	1. Bestandteile des Bebauungsplanes	5
	2. Rechtsgrundlagen.....	5
	3. Geltungsbereich.....	5
C	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
	1. Art der baulichen Nutzung	6
	2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
	3. Überbaubare und zusätzlich unterbaubare Fläche	7
	4. Stellplätze und Garagen	7
	5. Nebenanlagen	7
	6. Verkehrsflächen.....	7
	7. Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser	8
	8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs	8
	9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
	10.Grünordnung.....	9
	11.Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und deren Zuordnung	12
D	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
	1. Gestaltung baulicher Anlagen	13
	2. Werbeanlagen	13
	3. Standorte für Abfallbehälter	14
	4. Einfriedungen.....	14
	5. Außenantennen	14
	6. Freileitungen	14
	7. Ordnungswidrigkeiten	14
E	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
	8. Hinweise	15
	9. Anhang.....	19
H	AUSFERTIGUNG.....	21

A VERFAHRENSABLAUF

21.03.2023	Aufstellungsbeschluss (§2 (1) BauGB)
.....2023	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 (1) BauGB)
.....2023	Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§3 (1) BauGB)
.....2023	Bekanntmachung des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung (§3 (1) BauGB)
.... bis2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (1) BauGB)
.... bis2023	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 (1) BauGB)
.....2023	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die Unterrichtung der Öffentlichkeit (§3 (2) BauGB)
.....2023	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§3 (2) BauGB)
.... bis2023	Öffentliche Auslegung (§3 (2) BauGB)
.... bis2023	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 (2) BauGB)
.....2023	Beschluss über Bedenken und Anregungen (§3 (2) BauGB) und Satzungsbeschluss (§10(1) BauGB)
.....2023	Bekanntmachung über Inkrafttreten (§10(3) BauGB)

B EINLEITUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Planzeichnung (M 1:500)
- Schriftlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen
- Begründung
- Umweltbericht (als gesondertem Bestandteil der Begründung)

2. Rechtsgrundlagen

Jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)
Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie), Rat der Europäischen Gemeinschaften, 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 20, S. 7 vom 26.01.2010)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird (gemäß § 9 Abs.7 BauGB) in der Planzeichnung durch das entsprechende Planzeichen (schwarz gestrichelte Umrandung) begrenzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.B. mit § 1 Abs.5 und 9 BauNVO)

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m²
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1. Gebäudehöhe

2.1.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen (HBA)

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (HBA) werden durch Einschrieb in die Planzeichnung in Meter festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe (HBA) wird als das Maß zwischen der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (OK EFH) als unterem Bezugspunkt und dem obersten Punkt des Wand- oder Dachabschlusses der baulichen Anlagen als oberem Bezugspunkt festgesetzt.

2.1.2 Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (OK EFH)

Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (OK EFH) wird durch die Planzeichnung in Meter über Normalhöhenull festgesetzt.

Abweichungen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (OK EFH) von 0,50 m nach unten und oben sind zulässig.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)**2.2.1 Zulässige Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die Planzeichnung festgesetzt.

2.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird durch die Planzeichnung festgesetzt.

3. Überbaubare und zusätzlich unterbaubare Fläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

3.1. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 BauNVO)

4.1. Stellplätze, Garagen und Carports

Oberirdische, offene Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB)

6.1. Ein- und Ausfahrten

Die zulässigen Ein- und Ausfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

7. Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr.16 a und b BauGB)

Die Flächen die für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

8.1. Riedwiese

Die durch die Planzeichnung als Fläche für den Erhalt der Riedwiese festgesetzte Fläche betrifft die Kernfläche der Riedwiese, deren Wasserstand sich regelmäßig ändert: Die Fläche ist in ihrem jetzigen, ökologisch hochwertigen Zustand zu erhalten. Regelmäßige Mahd-Termine sind nicht erforderlich, Schröpfschnitte sind bei Bedarf zulässig. Randbereiche können bei Bedarf im Zuge der Retentionsflächenpflege gemäht werden, der Kernbereich ist auszusparen. Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.

8.2. Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und insektenfreundliche Leuchtmittel (LED-Lampen) ausschließlich in einem für Insekten wirkungsarmen Spektrum zulässig.

8.3. Maßnahmen gegen Vogelschlag

Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad eingesetzt werden. Bei Fenstern, die 5 m² übersteigen, sind weitere Maßnahmen nötig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben. In diesem Fall sind Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich, etwa durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen mit außenseitigem Anbringen z.B. von Punktrastern mit mindestens 7 % Deckungsgrad (SCHMID, WALDBURGER & HEYNEN 2012).

Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.

Zudem gelten zur Verringerung der Lichtemissionen die Festsetzungen von Punkt 8.2. zur Beleuchtung.

8.4. Ökologische Baubegleitung

Der artenschutzkonforme Ablauf von und während Baumaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

9.1. Maßnahmen zum Lärmschutz

Lärmschutzgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt

10. Grünordnung

(§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

Festsetzungen nicht im zeichnerischen Teil dargestellt

10.1. Allgemeine Festsetzungen

Die durch grünordnerischen Festsetzungen vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres nach Realisierung des Vorhabens herzustellen und entsprechend den Vorgaben dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Standortangaben in der Planzeichnung des Bebauungsplans sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 10 m zulässig.

Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen, Saatgüter und Materialien müssen den gültigen Qualitätsnormen (DIN-Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Notwendige Sichtfenster und Lichtraumprofile sind zu berücksichtigen.

Die Leitungsrechte sind zu beachten. Im Bereich von Leitungsrechten sind bei Pflanzungen die Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger zu beachten. Gehölzpflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung bestehender und geplanter Versorgungsleitungen, vor allem durch Wurzelausbreitung, ausgeschlossen wird. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Baumstandorte zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

An den beschriebenen Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

10.2. Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe).

Sind Einzelbäume bereits aus ökologischer oder stadtplanerischer Sicht im Bebauungsplan dargestellt, so können diese beim Pflanzgebot mit verrechnet werden, ebenso wie die Bäume auf Stellplatzflächen (pfg 2).

Die Liste zur Bepflanzung enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume (dies ist bei Bedarf z.B. bei Fragen zum Nachbarrecht oder bei solarenergetischer Nutzung zu berücksichtigen).

Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Um die Bodenfunktionen im Bepflanzungsbereich nicht zu beeinträchtigen, sind Pflanzflächen vor baubetriebsbedingten Beeinträchtigungen (z.B. Verdichtungen) zu schützen.

10.3. Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Begrünung von Stellplatzflächen

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, dass für jeweils 5 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend der Pflanzliste im Anhang.

Bei Platzmangel sind die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen mit befahrbaren Baumscheiben und einen mechanischen Schutz des Stammes auszustatten. Ein geschützter Wurzelbereich von 4 m² Fläche muss gewährleistet sein. Es ist ein für Straßenbäume geeignetes Pflanzsubstrat zu verwenden.

10.4. Pflanzgebot 3 (pfg 3) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Unversiegelte Anteile des Baufeldes sind standortgerecht und naturnah zu begrünen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf der Baugrundstücksfläche unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen des Baufeldes sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Mindestüberdeckung über TG-Flächen beträgt mindestens 50 cm durchwurzelbare Bodenschicht, wobei weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial verwendet werden muss und mindestens 20 cm mit Oberbodenmaterial aufgebaut werden.

Auf unbebauten Grundstücksflächen ist aus gestalterischen und kleinklimatischen Gründen eine Bepflanzung mit Gehölzgruppen auf ca. 20% der Fläche anzulegen. Die Anpflanzung erfolgt mit Sträuchern gemäß der Vorschlagsliste (Pflanzqualität 100-125 cm Höhe. Klima- und standortgerechte Arten sind zu bevorzugen.

Als Einsaat ist eine auf die Nutzung abgestimmte Regelsaatgutmischung zu verwenden.

10.5. Pflanzgebot 4 (pfg 4) – Dachbegrünung

Auf flachen oder flach geneigten Dächern (0° bis einschließlich 7°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten ist auf insgesamt mindestens 50 % der Fläche eine zumindest extensive Dachbegrünung (mind. 20 cm Substratstärke), aufzubringen. 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 Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Auf intensiv begrünten Dachflächenbereichen sind mindestens 35 cm Substratstärke aufzubringen. Auch hier ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Werden Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Begrünung durchzuführen. Der entsprechende Ersatz ist durch geeignete Fachgutachter zu bestimmen. Technische Aufbauten sind auf maximal 50% der Dachfläche zu begrenzen.

Photovoltaikanlagen 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 zu zuführen.

10.6. Pflanzgebot 5 (pfg 5) - Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Ableitungsgräben

Ableitungsgräben und Rückhaltungsflächen für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser sind als naturnah gestaltete wechselfeuchte Biotope zulässig.

Die Flächen sind als Wiesenbrachen anzulegen und partiell mit feuchtigkeitsliebenden Stauden (v.a. *Lythrum salicaria*) gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Alle 2 Jahre hat ein Schnitt zu erfolgen (nicht vor Ende August). Hier wird durch eine lediglich alle zwei Jahre stattfindende Mahd eine Verfilzung der Grasschicht erreicht und das Aufkommen einzelner Hochstauden gefördert. Die Mahd darf jedoch erst nach Ende August erfolgen, um eine Zerstörung von Gelegen (Brachen bzw. Hochstaudenfluren bewohnende Vogelarten) auch bei möglichen Zweitbruten zu verhindern. Die Pflege der Hochstaudenflur wird extensiv alle 2 bis 3 Jahre in Teilabschnitten und alternierend durchgeführt.

Die Ansaat erfolgt mit autochthoner Saatgutmischung. In feuchteren Bereichen sind Feuchtwiesenmischungen (mind. 30 % Kräuteranteil) zu bevorzugen. Autochthone

Ufermischungen sind ebenfalls zulässig. Grabenbegleitend ist der Randbereich zu einer wechselfeuchten Hochstaudenflur zu entwickeln.

Die Versickerungsflächen sind dauerhaft offen und gehölzarm zu halten. In Abhängigkeit von Nutzung und hydraulischen Vorgaben können auch Baumpflanzungen im Bereich der Flächen für Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen werden. In den Randbereichen sind Pflanzungen mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste zulässig (Pflanzqualität 100-125 cm Höhe, Schwerpunkt beeren- und dornreiche Gehölze aus der Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher / dienen als Lebensraum für Vögel), soweit die hydraulischen Vorgaben dies zulassen.

Zur Ufer- und Böschungsgestaltung sind (soweit hydraulisch notwendig) Steinsätze (Naturstein) zulässig. Notwendige technische Anlagen sind möglichst naturnah einzubinden. Bauliche Anlagen sind, soweit als Sicherungsmaßnahmen notwendig, zulässig.

Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

11. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und deren Zuordnung

(§ 9 Abs.1a BauGB, § 135a BauGB, § 9 Abs.1 Nr.20)

Zum Ausgleich der durch die Bebauung des Geltungsbereiches entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft sind neben den durch den Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zusätzliche Maßnahmen auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB und sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchzuführen.

Die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie die Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang und zum Funktionserhalt werden gemäß § 135 a BauGB sämtlichen Grundstücks- und Erschließungsflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die Aufteilung der bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Verhältnis der überbaubaren Baugrundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der neuen Erschließungsstraßen.

Die anteilmäßige Zuordnung zu den Eingriffen auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgt analog deren prozentualen Anteil überbaubarer Grundstücksfläche an den gesamten überbaubaren Baugrundstücksflächen.

Artenschutzgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform

Die Dachform wird durch die Planzeichnung festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von maximal 7 Grad.

1.2. Zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HBA) darf ausschließlich durch untergeordnete Bauteile für technisch erforderliche Anlagen der Gebäudenutzung überschritten werden. Dazu gehören insbesondere Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Darüber hinaus sind auch Anlagen die dem Zugang zum Dach dienen zulässig.

1.3. Begrenzung der zulässigen Überschreitung der Gebäudehöhe

Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HBA) sind ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HBA), ausschließlich auf min 50 % der Dachfläche des obersten Vollgeschosses und ausschließlich in einem Mindestabstand von 3,00 m zur jeweiligen Dachaußenkante zulässig.

Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

1.4. Gestaltung Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Farbe und Material in die Gestaltung der Gebäudefassaden zu integrieren.

1.5. Materialien: Dachflächen oder Teile von Dachabdeckungen

Dachflächen oder Teile von Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind zulässig, sofern sie durch Beschichtung oder ähnliche Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt wurden.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude (an den Fassade oder den Fassaden technischer Aufbauten) sind zulässig

Freistehende Werbeanlagen auf Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/ oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

Es sind max. zwei freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von mehr als 2,5 m zulässig, diese dürfen eine Höhe vom maximal 5,0 m und eine Ansichtsfläche von maximal 8 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen für Fremdwerbung sind nur in Form von maximal einer freistehenden Werbetafel, nur entlang der Erschließungsstraße „Zur Roten Steingrube“ und nur mit einer Ansichtsfläche von maximal 12 m² zulässig.

3. Standorte für Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Dauerhafte Abfallsammelflächen sind in Gebäude zu integrieren oder einzugrünen.

4. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, sowie Maschendraht-/Drahtgitterzäune, die mit einer lebenden Hecke hinterpflanzt sind, zulässig. Es sind nur Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,25 m über dem Boden zulässig.

5. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Bei Parabolspiegeln ist die Farbe zum Haus bzw. Dach abzustimmen, Werbung auf den Parabolspiegeln ist unzulässig. Außenantennen sind zur Straßenseite hin unzulässig.

6. Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8. Hinweise

8.1. Neuregelung bestehender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Hinter dem Berg“, in Kraft getreten am 04.08.1983, wird in den Bereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

8.2. Einsicht in Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) DIN-Normen können bei der Gemeinde Ehningen eingesehen werden.

8.3. Denkmalschutz

Es wird darauf verwiesen, dass im Sinne des §74 Abs.1 LBO Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sind, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG) und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

8.4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

- Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.
- Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich des Aushubs, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
- Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern und u. a. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Untergrundlockerung wieder aufzutragen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
- Flächen für Pflanzgebote und für Retentionseinrichtungen sind z. B. durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

8.5. **Artenschutz**

Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten beschädigt oder zerstört oder Individuen der streng geschützten Arten gestört und damit Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

8.6. **Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten (Erkundungsmaßnahmen, ggf. Leitungsbau, Wasserhaltung etc.) sind beim Landratsamt Böblingen, untere Wasserbehörde, anzuzeigen und bedürfen ggf. zusätzlich zur Baugenehmigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sollte sich während Bauarbeiten herausstellen, dass grundwasserführende Schichten tangiert werden oder wenn tatsächlich Grundwasser anfällt, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen, untere Wasserbehörde, zu informieren.

8.7. **Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung**

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten. Es ist gemäß dem Bewertungsverfahren der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW) der Nachweis zu führen, dass die geplanten Maßnahmen geeignet und ausreichend sind. Die Entwässerungskonzeption ist frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen, Amt für Wasserwirtschaft, abzustimmen.

Grundstücksentwässerung

Das B-Plan Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Ziel des naturnahen Regenwasserkonzepts ist es, das Regenwasser dezentral und naturnah im Planungsgebiet zu bewirtschaften. Zielgröße bzw. Bemessungsziel ist die Annäherung an die natürliche jährliche Wasserbilanz. Diese ist mit der Wasserbilanz nach der Bebauung zu vergleichen und rechnerisch nachzuweisen. Wesentlich dabei ist die Förderung von Verdunstung und Grundwasserneubildung durch geeignete Maßnahmen.

Die Jahreswasserbilanz ist grundstücksbezogen im Zuge der Bauantragsstellung nach den Regeln der Technik (a.a.R.d.T.: DWA-M102 Teil 4) nachzuweisen.

Empfohlen werden hierbei Maßnahmen zur Regenwassernutzung und -verdunstung:

- Dachbegrünung
- Retentionsdächer mit Anstaubewässerung
- Speicher/Zisternen zur Regenwassernutzung zur Bewässerung und als Betriebswasser
- Minimale Versiegelung
- Baum-Rigolen
- Verdunstungsmulden/-becken/-gräben
- Fassadenbegrünung (in Kombination mit RW-Nutzung)
- Offene Ableitungssysteme

Überflutungsnachweis

Für Grundstücke ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 verpflichtend für $T_n=100a$ zu führen (Nachweis der Hochwasserneutralität für 100 Jahre). Es ist dabei sowohl das benötigte Rückhaltevolumen als auch gegebenenfalls der schadlos Einstau an der Oberfläche nachzuweisen.

Das Regenwasser soll zurückgehalten (z.B. Dachbegrünung, Mulden, Zisternen) und verzögert an das RRB Nord abgegeben werden. Der Drosselabfluss für das B-Plan Gebiet beträgt 10 l/s/ha bezogen auf die gesamte angeschlossene Grundstücksfläche. Die Ermittlung des Drosselabflusses und Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgt nach DWA-A 117.

Regenwassernutzung

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Speichern/Zisternen aufzufangen und zu nutzen. Zulässig ist hier auch die Ausstattung der Dächer mit Retentionsschichten mit Anstaubbewässerung intensiver Dachbegrünung.

Grauwassernutzung

Es wird empfohlen einen Teil des anfallenden Grauwassers (Handwaschbecken, Dusche, usw.) in einer Zisterne zu speichern und als Brauchwasser zu verwenden. Das Grauwasser muss entsprechend vorgereinigt werden, um die Anforderungen zur Speicherung und weiteren Nutzung zu erfüllen.

Durch die Verwendung von Grauwasser als Brauchwasser, kann der Trinkwasserbedarf gesenkt werden.

In Kombination mit der Regenwasserzisterne bietet die Grauwassernutzung den Vorteil, dass ein kontinuierlicher Zulauf in die Zisterne auch in Trockenperioden erfolgt.

Vorbehandlung

Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist bei Einleitung in das Gewässer (Rohrbach) nachzuweisen, dass entsprechend den Regeln der Technik (a.a.R.d.T.: DWA-A102 Teil 2) nur eine geringfügige Belastung der Drosselabflüsse vorliegt.

Höher belastete Niederschlagsabflüsse sind vor Einleitung in Gewässer durch geeignete Techniken (z.B. Filtration, Sedimentation) vorzureinigen.

Die Art der Reinigung richtet sich nach dem erforderlichen Effizienzgrad und die Behandlungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (a.a.R.d.T.: DWA-A102 Teil 2) zu bemessen, zu planen und zu betreiben.

Die entsprechende Wasserqualität ist im Zuge der Bauantragsstellung verbindlich nachzuweisen.

8.8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper), welche von pleistozänem Löss mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.9. Leitungen

8.9.1 Netze BW

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich eine Gashochdruckleitung DN 200 St, PN 40, ein Steuerkabel, ein 20-kV-Erdkabel sowie mehrere 0,4-kV-Erdkabel der Netze BW.

Zur Sicherung des Bestandes und des Betriebes, sowie gegen Einwirkungen von außen verlaufen Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und es müssen grundsätzlich bei der Planung die aktuellen DVGW Richtlinien in Bezug auf Abstände zur Bebauung, lichte Abstände sowie kreuzende Leitungsabstände zu Gasleitungen bzw. Baumpflanzungen beachtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder den Bestand der Anlagen gefährden.

Es wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen.

8.9.2 Freiflächengestaltungsplan

Mit einem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, darin ist die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen darzustellen.

8.10. Umweltfreundliche Beleuchtung

Die Verwendung hoch angesetzter, nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlender Lichtquellen (ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen) ist nicht zulässig. Beleuchtungszeiten sind auf die erforderlichen Mindestzeiten (z.B. mit Einsatz von Bewegungsmeldern) und die Beleuchtungsintensität in späteren Nachtstunden (insbesondere in den Monaten März bis November) zu reduzieren.

9. Anhang

9.1. Pflanzenliste

Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher

Einzelstehende Bäume		Wildobstgehölze	
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Wildapfel	(Malus sylvestris)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Wildbirne	(Pyrus pyraister)
Winterlinde	(Tilia cordata)	Speierling	(Sorbus domestica)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)	Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)	Zwetschge	(Prunus domestica)
Traubeneiche	(Quercus petraea)	Walnuss	(Juglans regia)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Ulme	(Ulmus minor)	Haselnuss	(Corylus avellana)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Mehlbeere	(Sorbus aria)	Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Feldahorn	(Acer campestre)	Marone	(Castanea sativa)
Birke	(Betula pendula)		
Erle	(Alnus glutinosa)		

Aktuelle Krankheiten sind bei der Baumartenauswahl zu berücksichtigen (Vermeidung)

Auswahl Streuobstsorten			
Äpfel	Blutstreifling	Birnen	Champagner Bratbirne
	Bittenfelder		Gelbmöstler
	Kaiser Wilhelm		Grüne Jagdbirne
	Brettacher		Palmischbirne
	Hauxapfel		Stuttgarter Geißhirtle
	Jakob Fischer		Pastorenbirne
	und weitere lokale Sorten		Kirchensaller Samenbirne
Steinobst	Hauszwetsche		
	Knorpelkirsche		
	Dollenseppler Kirsche		

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

Sträucher		Kletterpflanzen	
Haselnuss	(Corylus avellana)	Gerüstkletterpflanzen	
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Weinrebe	
Schlehe	(Prunus spinosa)	Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	Jelängerjelier	(Lonicera caprifolium)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)	Knöterich	
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Himbeere	(Rubus idaeus)	Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Hopfen	
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Selbstklimmer	
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)	Efeu	
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)	Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Hunds-Rose	(Rosa canina)	Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

Feuchtigkeitsliebenden Stauden	
Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)
Rispensegge	(Carex pendula)
Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Wasser-Dost	(Eupatorium cannabinum)
u.a.	

Arten begrünter Flachdächer	
Allium flavum	Petrorhagia saxifraga
Alyssum montanum	Potentilla verna
Anthericum ramosum	Prunella grandiflora
Campanula porten.	Ranunculus bulbosus
Campanula rotundifol.	Saponaria ocyroides
Carex humilis	Saxifraga in Sorten
Dianthus carthus.	Sedum acre
Festuca rupicola	Sedum album
Festuca vivipara	Sedum reflexum
Geranium sang.	Sedum sexangulare
Helianthemum num.	Sempervivum tect.
Hieracium pilosella	Teucrium cham.
Inula ensifolia	Thymus serpyllum
Melica ciliata	u.a.

H AUSFERTIGUNG

Der Inhalt des Bebauungsplanes „Hinter dem Berg, I. Änderung“ stimmt mit den Beschlüssen des Gemeinderates überein.

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisher geltenden Bebauungspläne außer Kraft.

Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“
Fassung vom

.....
Bürgermeister Rosengrün
Ehningen, den