

**Stadt Waldenbuch
Landkreis Böblingen**

**Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

“Bahnhofstraße / Schlossgartenstraße“

Textteil

Fassung vom 01.03.2016

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entsprechend Planeintrag – MI1 und MI2. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (Festsetzung gemäß § 1 (5) BauNVO) sowie die gemäß § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (Festsetzung gemäß § 1(6) BauNVO).

1.2 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO entsprechend Planeintrag. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (Festsetzung gemäß § 1(5) BauNVO) sowie die gemäß § 5(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (Festsetzung gemäß § 1(6) BauNVO).

1.3 Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet § 11 BauNVO gemäß Planeintrag. Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb des Lebensmittelgewerbes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 qm.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Mit den eingetragenen Höchstwerten werden Höhenbeschränkungen für die maximale Traufhöhe TH und die maximale Firsthöhe FH bei Bebauung mit Satteldächern festgesetzt.

Bei Bebauung mit Flachdächern und Pultdächern gelten die maximalen Gebäudehöhen GBH (GBH 1 und GBH 2) als Höhenbeschränkungen. Der Hochpunkt von Pultdächern im Mischgebiet MI2 darf die festgesetzte maximale GBH um maximal 1,5 m und im Sondergebiet SO um maximal 2,0 m überschreiten.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen TH und FH sowie die Gebäudehöhen GBH 1 sind die Höhen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gemessen in der Mitte der Gebäude.

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen GBH 2 ist die Höhenlage der im Lageplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen.

Bei Flachdächern und Pultdächern im Mischgebiet MI2 sind Überschreitungen der Höhenbegrenzungen durch Kamine und haustechnisch bedingte Aufbauten bis zu einer maximalen Grundfläche von 25 qm je Gebäude und bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Im Sondergebiet SO sind auf der Gebäudenord- und auf der Gebäudeostseite auf maximal 33 % der jeweiligen Gebäudelänge Überschreitungen der Höhenbegrenzung bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Ausnahmsweise können bei einer Bebauung mit Satteldächern die festgesetzten maximalen Traufhöhen TH durch Quergiebel überschritten werden, wenn die maximale Traufhöhe TH auf mindestens 66 % der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten ist.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offene Bauweise o in den Mischgebieten MI1 und MI2 sowie im Dorfgebiet MD zulässig ist die offene Bauweise,

abweichende Bauweise a im Sondergebiet SO zulässig ist die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Auf der Westseite des Sondergebiets SO ist eine Grenzbebauung zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (Erker, Balkone, Außentreppen etc.) über die festgesetzte Baugrenze bis maximal 1,5 m in der Tiefe zugelassen werden, wobei die Summe der Vorbauten nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen darf.

Terrassen und Überdachungen sind außerhalb der überbauten Flächen zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) 2a BauGB)

Entlang der westlichen Baugrenze im Sondergebiet SO ist der Grenzabstand ausnahmsweise auf Null reduziert, wenn durch eine Grenzbebauung mit lärmabschirmender Wirkung zum Schutze des Mischgebiets MI2 die Funktion der Lärmschutzwände ersetzt oder an die bestehende Lärmschutzwand unmittelbar angebaut wird.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Mülltonnenstandplätze im Mischgebiet MI2 und Bereiche für Zu- und Ausfahrten im Mischgebiet MI2 und Sondergebiet SO gemäß Eintrag im Lageplan. Die Mülltonnenstandplätze im Mischgebiet MI2 können ausnahmsweise um bis zu maximal 2,5 m verschoben werden, wenn die erforderliche Fläche für den Mülltonnenstandplatz eingehalten ist.

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 9 (3) BauGB die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet MI2 sind Stellplätze nur auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan. Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist hinweislich dargestellt.

7. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 (1) 16 BauGB)

Im Mischgebiet MI2 ist innerhalb des im Lageplan gekennzeichneten Retentionsbereichs (R) aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Retentionsfläche mit einem verlorengegangenen Rückhalteraum von mindestens 40 cbm Rauminhalt anzulegen. Lage und Ausbildung dieser Fläche sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (siehe auch Textteil A13 und C11).

Auf die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Winkler und Partner, Stuttgart vom 29.02.2016, insbesondere die hydraulische Berechnung, gefertigt durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, vom Februar 2016 wird verwiesen.

8. Mit Rechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 BauGB)

8.1 GR, FR, LR

Die im Lageplan mit GR/FR/LR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten angrenzender Baugrundstücke (Hinterlieger) zu belasten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

9.1 Geräuschimmissionen

Bei der Umgebungsbebauung des Einkaufsmarktes im Sondergebiet SO sind vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Dorfgebiete MD und Mischgebiete MI von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts einzuhalten. Hierzu wird festgesetzt:

Im Bereich der Anlieferung auf der Westseite des Sondergebiets SO Lärmschutzwand (h = 6,0 m, gemessen vom bestehendem Gelände) gemäß Eintrag im Lageplan.

Auf der Ostseite des Mischgebiets MI2 Lärmschutzwand mit dem Schalldämmmaß 20 dB (A) entsprechend DIN 4109 (h = 3,0 m, gemessen vom bestehenden Gelände) gemäß Eintrag im Lageplan.

Auf die Lärmschutzwände kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn stattdessen durch eine lärmschützende Grenzbebauung an der westlichen Baugrenze im Sondergebiet SO die lärmabschirmende Wirkung zum Schutze des angrenzenden Mischgebiets MI2 gewährleistet ist (Einhausung der Anlieferung des Einkaufsmarktes in Grenzbauweise).

Auf das Sachverständigengutachten zu den Immissionen des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Dröscher vom 05.09.2014 und seine ergänzende Stellungnahme zu den Lärmimmissionen der Firma Lidl vom 01.10.2014 wird verwiesen.

- 10. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- 10.1 Pflanzgebot für Einzelbäume**
Auf den im Lageplan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume in heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können zugelassen werden, wenn das Gestaltungsprinzip gewahrt bleibt.
- 10.2 Pflanzgebot im Sondergebiet SO**
Auf Parkierungsflächen im Sondergebiet ist pro 10 PKW-Stellplätze jeweils 1 hochstämmiger Laubbaum in heimischer Art zu pflanzen und dauerhaft so zu erhalten.
- 10.3 Pflanzgebot PFG**
Die im Lageplan mit einem Pflanzgebot PFG festgesetzten Flächen sind zu begrünen, mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten.
- 10.4 Dachbegrünung**
Flachdächer und Pultdächer sind auf mindestens 3/4 der Dachfläche mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten (Mindestsubtrathöhe 10 cm).
- 10.5 Tiefgaragen**
Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Erde zu überdecken und zu begrünen.
- 10.6 Pflanzbindungen**
Die im Lageplan eingetragenen bestehenden Bäume sind zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
- 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**
Für öffentliche Verkehrsflächen evtl. erforderliche Böschungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rabattensteinen, Fundamente), die auf private Grundstücksflächen übergreifen, sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattenplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton).
- 12. Bedingte Nutzungsfestsetzung (§ 9(2) BauGB und § 1 (4) BauNVO)**
Im Mischgebiet MI 2 sind auf den im Lageplan bezeichneten Flächen (EN) die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst dann zulässig, wenn auf dem bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Hühnerhaltung) in der Schlossgartenstraße 21 im Dorfgebiet MD eine Abluftanlage (Zwangsentlüftung), die einen vertikalen Luftaustritt von mindestens 1,5 m über Dachfirst und von mindestens 7 m/Sek. Abluftgeschwindigkeit aufweist, eingebaut und in Betrieb genommen ist (siehe Textteil Ziffer C 10).
- Unterirdische bauliche Anlagen wie z. B. Tiefgaragen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 13. Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6a) BauGB)**
Überschwemmungsgebiet (100jähriges Hochwasserereignis) gemäß Eintrag im Lageplan. Zum Schutz gegen Hochwasser sind in den betreffenden Bereichen

geeignete Vorkehrungen (hochwasserangepasste Maßnahmen am Gebäude) zu treffen (siehe auch Textteil Ziffern A7 und C11).

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) mit einer maximalen Neigung von 5 % entsprechend Eintrag im Lageplan. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung (Textteil Ziffer A 10.4) wird verwiesen.

Zulässig sind Satteldächer (SD) entsprechend Eintrag im Lageplan. Bei Satteldächern dürfen Dacheinschnitte und Dachaufbauten max. 40 % der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Sie müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Die Dachdeckung hat in rot bis braunen Farbtönen zu erfolgen. Dachaufbauten in der zweiten Dachebene sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI2 sind die Außenwände der obersten Geschosse (Dachgeschosse) gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auf der Westseite um mindestens 2,0 m und auf der Nord- und Südseite um mindestens 1,5 m zurückversetzt anzuordnen.

2. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Das Behandeln der Gebäudefassaden mit grellen Farbtönen ist nicht zulässig. Ausnahmen für Sonderbauteile können zugelassen werden.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind auf Flächen mit Pflanzgebot PFG nicht zulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen oberhalb der obersten Außenwandbegrenzung nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 6 m über der Geländeoberfläche zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und /oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung, Parkierung, Terrassen oder Lagerfläche genutzt sind, sind gärtnerisch oder als Wiesenfläche anzulegen.

4.2 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

5.1 Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m in Form von Maschendraht- und Stahlgitterzäunen – geführt in einer Hecke – zulässig.

- 5.2 Entlang der Grenze des Mischgebiets MI2 zum Dorfgebiet MD sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50m zulässig (siehe Eintrag im Lageplan).
6. **Stellplatznachweis** (§ 74 (2) LBO)
Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 (1) LBO wird für Wohnungen wie folgt erhöht:
- Wohnungen größer 70 m² 1,5 Stellplätze
 - Wohnungen größer 90 m² 2,0 Stellplätze
- Berechnung der Wohnfläche gemäß DIN 277.
7. **Sammeln von Niederschlagswasser** (§74 (3) 2 LBO)
Für das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sind Anlagen zum Sammeln oder Versickern bzw. zur gedrosselten Abgabe des Wassers herzustellen.
Hierbei sind die Bauweise und der Grad der Wasserdurchlässigkeit nachzuweisen. Die Größe der Anlage ist auf mindestens 3 cbm/100 qm Dachfläche zu bemessen.
8. **Abstandsflächen** (§ 6 LBO)
Eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 (3) 2 LBO zwischen der Bebauung im Mischgebiet MI2 und im Sondergebiet SO ist zulässig soweit die im Lageplan festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden.
9. **Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 (3) 2 LBO)
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 (3) 2 LBO behandelt.

C Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722) geändert worden ist,
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132) mit Änderungen in der jeweils geltenden Fassung,
die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, Seite 58) mit Änderungen in der jeweils geltenden Fassung,
die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Seite 357) mit Änderungen in der jeweils geltenden Fassung.

2. Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften außer Kraft, insbesondere der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“.

3. Stand der Planunterlagen

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen und Geländehöhen entsprechen dem örtlichen Zustand.

4. Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer in den Untergrund reichen als die bestehenden Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Sofern von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Bei Baumaßnahmen kann schichtgebundenes Grundwasser auftreten, am Hang können Quellwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

Für geplante Erdwärmesondenanlagen ist rechtzeitig beim Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Mit dem Bau darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit der Erdwärmesondenanlage durch das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, begonnen werden.

5. Gewerbliche Abwässer

Gewerbliche Abwässer müssen, auf der Grundlage der Abwassersatzung der Stadt Waldenbuch, vor der Einleitung ins Kanalnetz vorbehandelt werden.

6. Gefahrverdächtige Flächen

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Boden ausgehoben, so ist unverzüglich das Landratsamt (untere Wasserbehörde) zu benachrichtigen.

7. Bodenfunde

Für Bodenfunde besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht an das Landesdenkmalamt.

8. Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Wiederverwertung zuzuführen. Die frühzeitige Erstellung eines Verwertungskonzeptes wird empfohlen. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

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 der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen

angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

9. Geotechnik

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Planung von Baumaßnahmen wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10. Geruchseinwirkungen

Unter Einhaltung der Festsetzung im Textteil Ziffer A 12 ist im Mischgebiet MI 2 die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb der im Lageplan gemäß § 9(2) Nr. 2 BauGB gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Gebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Landwirtschaftsbetrieben, sie liegen somit im Einwirkungsbereich der Landwirtschaftsbetriebe Schloßgartenstraße 21 und Schloßgartenstraße 24. Der Betrieb dieser landwirtschaftlichen Nutzungen kann zu störenden Geruchs- und Lärmeinwirkungen führen. Diese Einwirkungen liegen jedoch unterhalb der Erheblichkeitsgrenze von Nachteilen und Belästigungen.

Die beiden Landwirtschaftsbetriebe genießen Bestandsschutz. Die geplanten Gebäude im Mischgebiet MI 2 rücken an die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe heran. Deshalb sind dort die Grundstücksnutzungen mit einer besonderen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

In Nachbarschaft zu diesen Landwirtschaftsbetrieben liegen innerhalb des Plangebiets weitere bestehende Gebäude. Deshalb sind auch dort die Grundstücksnutzungen mit einer besonderen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Dies gilt insbesondere für die Nutzungen im Bereich Schlossgartenstraße 15 und 17.

Die Lage geplanter Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben sollte in der Grundrissgestaltung Beachtung finden, die Belüftung der Aufenthaltsräume sollte über weniger geruchsbelastende Gebäudeseiten sichergestellt werden.

Auf das Sachverständigengutachten des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Dröscher vom 05.09.2014 wird verwiesen.

11. Hochwassergefahren

Im Plangebiet sind eine hochwasserangepasste Nutzung und entsprechende hochwasserangepasste bauliche Maßnahmen am Gebäude erforderlich (z. B. Höhenlage von Lichtschächten anpassen, unempfindliche Baumaterialien verwenden, Anpassen der Fußbodenhöhe, Anheben der Einfahrtsbereiche der Tiefgaragen, weiße Wannen für Tiefgaragen, Unterbringung der Technik im Dachgeschoss), siehe auch Textteil Ziffern A7 und A13.

Auf die Empfehlungen der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und den Internetlink des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg (www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/975) wird verwiesen.

Die besonderen Bestimmungen der Verordnung für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAWS) sind einzuhalten (z. B. Lagerung von Heizöl).

Auf die Regelungen unter § 78 Abs. 3 WHG und die dort formulierten Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Bebauung im Hochwassergebiet wird verwiesen.

12. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren.

13. Artenschutz

Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude und bei Neubebauung bestehender unbebauter Flächen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Bei Neubauten wird das Anbringen von Niststätten für Gebäude bewohnende Tierarten empfohlen.

14. Fluglärm

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden und landenden Flugzeugen zu rechnen ist.

15. Energiesparverordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten sind.

16. Bauvorlagen

Die für ein Bauvorhaben vorgesehene Freiflächengestaltung ist in einem gesonderten Freiflächenplan in den Bauvorlagen darzustellen.

Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Bauvorlageplänen in Schnitten und Ansichten, einschließlich seinem Anschluss an die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen, darzustellen.

Aufgestellt: Stuttgart, 01.03.2016
ARP / Baur