

Kreis Böblingen
Gemeinde Jettingen
Gemarkung Oberjettingen

BPL 6. Änderung Gewerbegebiet West I
Stand:12.02.2019

6. Änderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L 1362“ und Satzung über örtliche Bauvorschriften

BEBAUUNGSPLANENTWURF,
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES UND ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
STAND 28. AUGUST 2017

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG
UND BAULEITPLANUNG
HARTENBERGER + P H I L I P P
BENZSTRASSE 38,
71083 HERRENBERG
TEL.07032-9473-0 FAX. 07032-9473-60
E-Mail: info@hpverm.de

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESES BEBAUUNGS-
PLANES ZEICHNERISCHER UND SCHRIFT-
LICHER TEIL – MIT DEM VOM GEMEINDERAT
AM . . . 2019 ALS SATZUNG BESCHLOS-
SEN BEBAUUNGSPLAN WIRD BESTÄTIGT.
DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN WURDE
NACH DEN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN
DURCHGEFÜHRT.

JETTINGEN, DEN . 2019

HERRENBERG, DEN 12.02.2019

Hans Michael Burkhardt
(Bürgermeister)

Philipp
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils geltenden Fassung.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 21.11.2014 in der jeweils geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der jeweils geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs.1 BauGB) am 05.07.2016
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.2016
3. Beschluss über den 1. Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 26.09.2017
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen am 16.11.2017
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung, gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 23.11.2017 bis 20.12.2017
6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem §3 (1) 1 BauGB und §4 (1) 1 BauGB am 08.11.2017
7. Änderungsaufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat mit Umbenennung (§2 Abs. 1 BauGB) am 19.06.2018
8. Bekanntmachung des Änderungsaufstellungsbeschlusses Gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.2018
9. Beschluss über den 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 23.10.2018
10. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen am 08.11.2018

11. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes und der
Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung,
gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 15.11.2018
bis 15.12.2018
12. Beschluss über die Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit
und TÖB und den Entwurf des Bebauungsplanes
und der Satzung über örtliche Bauvorschriften
durch den Gemeinderat am 12.02.2019
13. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegungen am XX.XX.2019
14. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung,
in der Fassung vom XX.XX.2019, Umweltbericht vom XX.XX.2019
und artenschutzrechtliches Gutachten vom XX.XX.2019
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.2019
bis XX.XX.2019
15. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am
XX.XX.2019
16. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn
der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften am
XX.XX.2019

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan 6. Änderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L 1362

1. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Umweltbericht des Büros LarS, Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, vom 10.10.2018 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Das faunistische Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biologe, Gutachten Ökologie Ornithologie, Essigweg 1A, 70565 Stuttgart, vom September 2017/ Ergänzung Oktober 2018 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Das geologische Gutachten des Büros für Geologie und Umweltfragen (BGU) Dr. Hansel & Partner, Hirschgasse 1, 75392 Deckenpfronn, vom 28.10.2016 sowie die Versickerungsversuche vom 05.05.2017 sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Das schalltechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH Gerlinger + Merkle, Werderstraße 42, 73614 Schorndorf vom 02. Februar 2018.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

2.1.1 Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

Gewerbegebiet gegliedert (§ 8 BauNVO und §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziff. 1 (Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe) und Ziff. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) genannten Anlagen.

Selbständige Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen.

Für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonen ist gemäß § 1 (6) 2 und (9) BauNVO im Betriebsgebäude ab dem 1. Obergeschoss eine Wohnung i. S. von § 8 (3) 1 BauNVO zugelassen.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 (3) 2 BauNVO sind zugelassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, **soziale und gesundheitliche** Zwecke sowie Vergnügungsstätten, Diskotheken oder Spielhallen (§ 8 Abs. 3 Ziffer 2 - 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und § 16 -21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (siehe Nutzungsschablone).

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Baukörperlänge.

a = abweichende Bauweise: offen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Strukturrichtung zwingend einzuhalten.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden und gegenseitig aneinander anschließen, müssen die gleiche Dachform aufweisen.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Bereiche, innerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Bereiche und zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Baufenster zulässig.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2.7 Anpflanzen und Pflanzbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB)

Die mit Pflanzgebot Nr. 1 (pfg1) ausgewiesenen Flächen sind mit ~~Straßenbäumen der Pflanzliste 1~~ straßenraumgeeigneten Arten zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm im Zuge der Erschließung.

Die Pflege der Unterpflanzung oder Wiese hat möglichst extensiv zu erfolgen. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Sichtfenster sind soweit notwendig zu beachten.

Die mit Pflanzgebot Nr. 2 (pfg2) ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern ~~der Pflanzliste 2~~ zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Für die Ansaat ist eine standortgerechte Böschungs- und Straßenbegleitgrün-Mischung (z.B. Rieger-Hofmann GmbH) zu verwenden.

Das pfg2 darf im Bereich des bedingten Zu- und Ausfahrverbots mit einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 7,0 m unterbrochen werden.

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Aufbaudicke bei der Dachbegrünung muss mind. 15 cm betragen.

Für Flächen, die im Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan mit Pflanzgeboten belegt sind und ausnahmsweise anderweitig baulich beansprucht werden, ist Ersatz in Form von Fassadenbegrünung zu leisten.

Pflanzenlisten

~~Pflanzliste 1~~

~~Straßenbegleitgrün – Bäume (großkronig)~~

~~Einzelstehende Bäume~~

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus petraea	Traubeneiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ulmus minor	Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix, heimische Arten	Weide
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Alnus glutinosa	Erle
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche

Wildobstgehölze

Mespilus germanicus	Echte Mispel
Castanea sativa	Marone
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Juglans regia	Walnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen-Arten
Wildapfel und -birne	keine Feuerbrand gefährdeten Arten

Auswahl an Streuobstsorten

Äpfel	Blutstreifling
	Bittenfelder

	Kaiser Wilhelm
	Brettacher
	Hauxapfel
	Jakob Fischer
	und weitere lokale Sorten
Steinobst	Hauszwetsche
	Knorpelkirsche
	Dollenseppler Kirsche
Birnen	
	Grüne Jagdbirne
	Palmischbirne
	Stuttgarter Geißhirtle
	Pastorenbirne
	Kirchensaller Samenbirne

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

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
(Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rubus idaeus	Himbeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
(Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose

Kletterpflanzen

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

Pflanzliste 2

Gehölzpflanzungen und Sträucher (2—5 m hoch)

Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gehölzpflanzungen und Sträucher (bis 2 m Höhe)

Ligustrum obtusifolium regelianum	Buschiger Liguster
Ligustrum vulgare lodense	Zwergliguster
Lonicera xylosteum	Niedrige Heckenkirsche

Symphoricarpus chenaultii	Purpurbeere
Symphoricarpus orbicalatus	Korallenbeere
Rubus fruticosus	Brombeere

Begrünte Flachdächer

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

Fassadenbegrünung (Kletterpflanzen)

Clematis vitelba	Waldrebe
Clematis montane „Rubens“	Waldrebe
Clematis tangulica	Waldrebe
Hedera helix	Efeu

Lonicera heckrottii	Geißblatt
Lonicera tellmaniana	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen
	Kletterrosen

Pflanzbindungen pfb (§ 9 (1) 25b BauGB, § 9 (1) LBO)

Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger andauernde Überdeckungen sind nicht zulässig. Für diejenigen Gehölze, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Bei Abgang ist Ersatz mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste neu zu entwickeln. Die Pflanzqualität beträgt für abgängige Gehölze mind. 100 -150 cm Höhe (Sträucher) bzw. mindestens 20-25 cm Stammumfang (Bäume).

2.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB und § 9 Abs. 5 BauGB)

Lärmschutzanforderungen an Schlafräume:

Schlafräume sind an der lärmabgewandten Fassade von Gebäuden zu errichten. Andernfalls ist der erforderliche Schallschutz durch baulichen Schallschutz an Außenbauteilen oder die Installation von nicht offenbaren Fenstern an Aufenthaltsräumen sicherzustellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung zu führen und die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

2.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anlage von Böschungen notwendig. Diese sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden. Gleiches gilt für die notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für Randeinfassungen mit Hinterbeton, für Straßenbeleuchtung oder für das Aufstellen von Hinweisschildern.

2.10 Zu- und Ausfahrtsverbot

Im Bereich des bedingten Zu- und Ausfahrtsverbots ist die Anlage einer gemeinsame Zu- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 7,0 m zulässig. Das Pflanzgebot 2 darf hier unterbrochen werden.

2.11 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Re-kultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

2.12 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe ist durch Planeintrag bestimmt.

Ausnahme für technische Aufbauten (§ 16 Abs. 6 BauNVO):

Notwendige technische Aufbauten können über die festgesetzte Höhe der Gebäude bis zu einer Höhe von max. 4 m zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,50 m zurückgestaffelt sind. Diese technischen Aufbauten dürfen max. 15 % der Dachfläche einnehmen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ohne Flächenbeschränkung bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 (1) LBO)

3.1 Gestaltung der Dachflächen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen bis 5°.

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Bei flachgeneigten Dachflächen sind die Ansichtsflächen horizontal abzuschließen.

3.2 Gestaltung von Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

Im Wasserschutzgebiet Zone IIB sind die Stellplätze und deren Zufahrten flüssigkeitsdicht auszuführen.

10 v.H. der Stellplatzflächen sind als Pflanzbeete anzulegen. Die einzelnen Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen. Es sind Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

3.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Ziffer 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen auf Gebäudedächern sowie Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)

Stacheldraht oder sonstige verletzungsträchtige Materialien sind für die Erstellung von Einfriedungen nicht zulässig.

Die Höhe der Einfriedung versteht sich inkl. eventueller Sockel. Die Bezugshöhe ist bei Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen die Hinterkante Gehweg/Schrammbord. Bei Einfriedungen entlang von Feldwegen ist die Bezugshöhe die Höhe des Feldweges (Wegmitte).

Stützmauern bis zu einem Meter Höhe werden nicht auf die Einfriedung angerechnet. Bei Stützmauern über einem Meter Höhe wird die Mehrhöhe auf die Einfriedung angerechnet. Die maximal zulässige Gesamthöhe von Einfriedungen inkl. Stützmauer beträgt 2,80 m. Zum Zwecke der Absturzsicherung (bei Geländeunterschieden/Stützmauern von mehr als 1,90 m Höhe) sind Einfriedungen bis 90 cm Höhe zulässig.

Spiegelnde Flächen sind nicht erlaubt.

Bei Heckenpflanzungen wird empfohlen, heimisch-standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Lebende Einfriedungen sind von der Begrenzungslinie zu öffentlichen Wege- und Straßenflächen mindesten 0,50 m zurückzusetzen (vgl. Nachbarrechtsgesetz § 12 Abs. 1). Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind zu begrünen.

Die Einfriedung darf nicht verunstaltend wirken.

Entlang öffentlicher Straße sind geschlossene Einfriedungen bis maximal 1,20 m und offene Einfriedungen sowie Hecken bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

An den Grundstücksgrenzen zwischen zwei privaten Grundstücken richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach den Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG)

3.5 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Pflanzgebotsflächen zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass keine Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen gegeben ist.

3.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

3.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

Sämtliche Starkstrom-, Licht-, Antennen- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

3.8 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)

Aufschüttungen der bestehenden Geländeoberfläche von mehr als 1,0 m Höhe sind unzulässig.

Abgrabungen über 0,5 m sind unzulässig.

3.9 Stützmauern (Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO)

Die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe über 1,5 m ist nicht zulässig.

4. NACHRICHTLICH ÜBER- NOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

Das Baugebiet liegt in dem vom Regierungspräsidium Tübingen verordneten Wasserschutzgebiet zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg - Zone II B und Zone III A -.

Die Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22. Januar 1992 ist zu beachten.

5. HINWEISE

5.1 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind diese Bodenfunde unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Böblingen anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

5.2 Grundwasser

Sollte durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, ist unverzüglich das Landratsamt - Wasserwirtschaftsamt – zu informieren. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Folgende Schutzvorkehrungen sind in der Wasserschutzzone II grundsätzlich erforderlich und unter Beteiligung eines Fachplaners vorzubereiten:

- Verzicht auf tiefe Bauwerksgründungen (z.B. tiefe Keller, Pfahlgründungen)
- Verlegung von Abwasserleitungen mit erhöhten Anforderungen an die Dichtheit und regelmäßiger Prüfbarkeit
- Ausführung von Grundleitungen nur außerhalb von Gebäudeflächen für den Reparatur- und Sanierungsfall
- Verzicht auf Versickerung von Niederschlagswasser
- Flüssigkeitsdichte Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen

- Vollständige Sammlung von Oberflächenwasser und Ableitung in die Kanalisation (auch während der Bauzeit)
- Verzicht auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl)
- Verzicht auf die unterirdische Speicherung von Regenwasser
- Verzicht auf Drainagen
- Verstärkte Überwachung und besonderer Betrieb von gefährdeten Trinkwasserfassungen in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorgungsunternehmen (ggf. vorsorgliche Entkeimung oder zeitweilige Stilllegung während der Bauzeit)

5.3 Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen möglichst zu vermeiden. Unbelasteter Bodenaushub ist nach seiner Verwertungseignung zu beurteilen und einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

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.

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 stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes Böblingen zu benachrichtigen. Zur Klärung geotechnischer Fragen (Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, Grundwasser usw.) wird die geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

5.4 Regenwasserbehandlung

Regenwasser ist dezentral zurückzuhalten. In das bestehende Kanalnetz dürfen nicht mehr als 10 l/sec/ha eingeleitet werden.

In der Wasserschutzzone II ist auf Versickerung von Niederschlagswasser und die unterirdische Speicherung von Regenwasser zu verzichten. Oberflächenwasser ist vollständig zu sammeln und in die Kanalisation (auch während der Bauzeit) einzuleiten.

5.5 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen sind nach Möglichkeit durch Kletterpflanzen oder vorgesetzte Rankgerüste zu begrünen.

5.6 Geologie - Gutachten BGU

Das Erschließungsgebiet „Gewerbegebiet West 1“ erstreckt sich über eine leicht nach Süden geneigte Ebene. Oberflächennahes Grundwasser wurde innerhalb der von den Bohrungen aufgeschlossenen Tiefen nicht angetroffen. Bei entsprechendem Niederschlagsangebot und bei Schneeschmelze besteht eine Neigung zu temporärer Staunässebildung über bereichsweise tonig ausgebildeten Schichten. Es besteht ein Wasserschutzgebiet der Zonen II und III. Das regional bedeutsame Karstgrundwasser des oberen Muschelkalks ist über die Dauer der Grabenbauarbeiten und während der späteren Gründungsarbeiten gefährdet. Baumaschinen sind nach Arbeitsschluss jeweils auf einer befestigten und über den Kanal zu entwässernden Fläche abzustellen. Betankungen und Reparaturen der Baumaschinen sind ausschließlich auf der befestigten Stellfläche durchzuführen.

Um das Baufeld witterungsunabhängig andienen zu können, wird empfohlen, einen Teil der vorhandenen Flächen möglichst lange zu erhalten. Im Bereich der Grünflächen an der Südspitze des Baugebietes sind ggf. Zufahrten in Form einer Baustraße anzulegen.

Die bestehende Überbauung ist im Vorfeld der Arbeiten zu räumen. Die dabei anfallenden Baurestmassen sind den Vorgaben der überwachenden Behörden entsprechend zu separieren und einer Wiederverwertung/Entsorgung zuzuführen.

Beim Asphaltaufbruch aus der Parkierungsfläche östlich des Baumarktes besteht eine Entsorgungsrelevanz (BS2, BS4). Es wird empfohlen, den hier anfallenden Asphaltaufbruch auf Haufwerken zu sammeln und entsprechend den Vorgaben der annehmenden Stellen analysieren zu lassen. Der Belag südlich des Baumarktes war unauffällig (BS 5, BS 6) und kann somit direkt einer Wiederverwertung zugeführt werden. Bei ggf. auftretenden Auffälligkeiten ist der Gutachter hinzuzuziehen.

Die Schotterunterbauten waren in allen Proben unauffällig und können daher als Z 1.1 – Material eingestuft werden.

Das Bodenmaterial aus den quartären Deckschichten sowie aus dem Oberen Muschelkalk/Lettenkeuper ist als Z0 einzustufen. Aufgrund der leicht erhöhten Werte im Eluat kann je nach abnehmender Stelle eine Einstufung in Z0* erforderlich werden.

Die im Baufeld anstehenden bindigen Böden und der verwitterte Dolomitstein können mit dem Tieflöffel gelöst werden. Die bindigen Bodenanteile neigen bei länger anhaltenden Niederschlägen zur Annahme klebender Eigenschaften. Der Dolomitstein des Trigonodus-Dolomits kann mit der Felsfräse bearbeitet werden. Lettenkeupper-Dolomitsteine (BS9) weisen dagegen eine hohe Festigkeit auf und können somit nur bedingt mit der Felsfräse bearbeitet werden.

Rohrbettungen können auf mindestens steifplastischen Böden bzw. dem Dolomitsteinersatz und dem mürb verwitterten Dolomitstein direkt erfolgen. Bei An-

treffen weichplastischer Böden sind Schottermatratten erforderlich. Bei einer Konsistenz im Grenzbereich von mindestens steifplastisch nach halbfest können Aushubmassen direkt der Grabenverfüllung zugeführt werden. Bei Konsistenzverhältnissen von steifplastisch und schlechter ist eine Bodenverbesserung mit Dorosol erforderlich. Bei der Bodenbehandlung ist die Staubproblematik zu beachten. Bei Bauausführung zur nasskalten Jahreszeit werden verdichtungsfähige Kornabgestufte Fremdmassen empfohlen.

Um für die Erschließungsstraße ein ausreichend tragfähiges Erdplanum zu erzielen, sind Bodenverbesserungen durch Bodenaustausch oder Behandeln mit Dorosol dort erforderlich, wo der bestehende Unterbau nicht die erforderliche Tragfähigkeit aufweist. Das Erdplanum der Straßen bzw. das Rohplanum bei Bodenaustausch ist durch Drainagen zu entwässern.

Bei Anschluss an den Dolomitstein-Fels ist generell von einer geeigneten Versickerungsfähigkeit auszugehen. Sehr gute Versickerungsmöglichkeiten bestehen in der großen Doline auf Flst. 2039. Versickerungsanlagen stehen in Konflikt zum bestehenden Wasserschutzgebiet, da wegen des verkarsteten Muschelkalks nur eine unzureichende Filterung erfolgt. Die Vorgaben der zuständigen unteren Wasserbehörde sind zu befolgen.

Die neuen Gewerbegebäude sind im mürb verwitterten Dolomitstein des Trigonodus-Dolomits zu gründen. Ggf. sind die Fundamente entsprechend zu vertiefen. Genauere Angaben hierzu sind erst anhand von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen möglich.

Auf dem Flurstück 2039 wurden zwei Dolinen angetroffen. In der jüngeren Vergangenheit erfolgte Verfüllungen lassen auf aktive Sackungen schließen. Diese werden durch den Befund an der kleinen Doline untermauert.

Da im Bereich beider Dolinen in Zukunft mit weiteren Sackungen gerechnet werden muss, ist hier aus geotechnischer Sicht das Verbot einer Bebauung mit Baukörpern auszusprechen. Leitungstrassen und Verkehrswege sind außerhalb der Dolinen zu platzieren. Eine Nutzung als Parkierungsfläche ist möglich, wenn eine mit Geogittern bewehrte Auffüllung hergestellt wird. Das Geogitter kann eine weitere Entwicklung der Dolinen zwar nicht unterbinden, jedoch schützt dieses vor plötzlich auftretenden Einbrüchen an der Oberfläche. Bei auftretenden Einmuldungen wird jedoch ein Handlungsbedarf signalisiert, der dann nicht aufgeschoben werden kann.

5.7. Avifaunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung

Insgesamt konnten 23 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebiets und der nahen angrenzenden Umgebung festgestellt werden, darunter 17 Brutvogelarten und sechs Nahrungsgäste.

Alle Vogelarten mit Einstufung nach der aktuellen Roten Liste Baden-Württemberg (2015) sowie nach Vorkommens- und Schutzstatus sind in der Tabelle aufgeführt. In der Abbildung wurde das Vorkommen von Brutvogelarten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste dargestellt.

Alle Arten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt und nach der Vogelschutzrichtlinie als europäische Vogelarten ausgewiesen, Grünspecht, Mäusebussard und Turmfalke (Nahrungsgäste) sind darüber hinaus

streng geschützt, während Arten des Anhangs 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht festgestellt wurden.

Fünf Vogelarten sind in der neuen Roten Liste Baden-Württemberg (2016) verzeichnet, davon Feldlerche als gefährdete Brutvogelart außerhalb des Plangebiets und weitere vier Vogelarten der Vorwarnliste, Feldsperling, Goldammer und Haussperling als Brutvogelarten sowie Turmfalke als Nahrungsgast.

An bzw. unter den Fassaden des Gebäudes „Extra Bau Hobby“ kamen zahlreiche Brutpaare des Haussperlings (Art der Vorwarnliste) vor, der durch die fehlende Nutzung dort jedoch stark abgenommen hat. Weiterhin brüten am Gebäude Bachstelze und Hausrotschwanz, während Fledermäuse nicht festgestellt werden konnten. Bis auf die kurze Beobachtung einer jagenden Zwergfledermaus im Bereich der Streuobstwiese blieb die Untersuchung auf Fledermäuse ohne Befund.

Die Obstwiesen und angrenzende Gehölz- und Heckensäume im südlichen Teil des Untersuchungs- und Planungsgebiets haben eine Bedeutung für Brutvogelarten der Vorwarnliste und typische Bewohner von Streuobstwiesen und Feldrandbiotope – Feldsperling, Goldammer und Star.

Die Feldlerche (gefährdeter Feldbrüter) kommt auf Ackerflächen weiter westlich, außerhalb des Untersuchungsgebiets, vor.

Ausgleichsmaßnahmen werden für die Verluste von Niststätten für den Haussperling an dem Abrissgebäude sowie für Baumhöhlen als potenzielle bzw. tatsächlich besetzte Niststätten für höhlenbewohnende Vogelarten der Obstwiesen erforderlich. Darüber hinaus sind ersatzweise Obstbäume zu pflanzen bzw. neue Obstwiesen anzulegen.

5.8 Umweltbericht, Ergebnis der Bilanzierung und Kompensation

Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleichsbedarf wird durch ein Defizit von insgesamt 24.931 ÖP (Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften) bestimmt. Durch die Baumneupflanzungen und Anlage von Grünflächen kann der Eingriff ins Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften reduziert werden. Ebenso ist der Eingriff ins Schutzgut Boden durch bereits großflächig versiegelte Bereiche im Verhältnis nicht maßgebend.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (unter anderem Zone IIB) erlangt das Schutzgut Wasser im Vergleich zu den anderen eine höhere Wertigkeit, was sich auch in der Bilanz mit -0,33 ha-WE (-13.200 ÖP) widerspiegelt.

Durch die mittlere Wertigkeit beim Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung ist der Ausgleichsbedarf (0,22 ha-WE) höher als beim Schutzgut Klima/ Luft (0,11 ha-WE) mit geringer Wertigkeit.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des B-Planes

Allgemein

- Fachgerechte Lagerung und evtl. Zwischenbegrünung von Bodenmieten, Vermeidung von Verdichtungen und Reduzierung von Bodenaushub verbessern die Eingriffe in das Schutzgut Boden
- Anstreben von Massenausgleich und Wiederverwendung von Oberboden dienen dem Schutzgut Boden
- Pflanzgebote dienen der Verbesserung der Schutzgüter Pflanzen/ Tiere, Landschaftsbild und Klima
- Einhaltung der Maßnahmen zum Grundwasserschutz gemäß dem geologischen Gutachten
- Zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Pflanzen/ Tiere sind die artenschutzrechtlichen Auflagen einzuhalten

Huckepackwirkung bei Ausgleichsmaßnahmen

Die Minimierung und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes wirken sich meist auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig positiv aus (Huckepackwirkung).

Kompensationskonzeption außerhalb des Bebauungsplangebietes

Beim Schutzgut Boden kommt soweit machbar das Bodenmanagement (Wiederverwendung von Oberboden) als Ausgleichsmaßnahme zum Tragen. Da jedoch nur sehr kleinräumig Oberboden generiert wird (im Bereich der Streuobstwiese), sind keine größeren Massen zu erwarten.

Das verbleibende Defizit an Ökopunkte wird somit über das Ökokonto der Gemeinde Jettingen verrechnet. Die Abbuchung wird zum Satzungsbeschluss definiert.

Vertragliche Vereinbarung und Monitoring

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss konkretisiert und soweit notwendig im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt (LRA) fixiert. Hierbei werden auch die Artenschutzmaßnahmen vertraglich gesichert (Nisthilfen u.ä.). Die Umsetzung wird im Rahmen des Monitorings dokumentiert. Nach dem derzeitigen Stand ist zu erwarten, dass der notwendige Ausgleichsbedarf durch die planinternen und –externen Kompensationsmaßnahmen gedeckt werden kann. Die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden soweit machbar erhalten.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen unterschiedlichen Schutzgütern zur Minimierung und Kompensation und sind im Rahmen des Monitorings entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu dokumentieren. Artenschutzrechtliche Belange sind soweit notwendig zu beachten.

Die durch Pflanzgebote (pfg) vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres nach Realisierung des Vorhabens herzustellen und entsprechend den Vorgaben dauerhaft zu unterhalten. Im gesamten Geltungsbereich sind nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der Pflanzliste zulässig. Standortangaben im Lageplan sind zu beachten.

Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 10 m zulässig.

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

Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten.

5.10 Schalltechnisches Gutachten

Im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 02. Februar 2018 wurden die Geräuschimmissionen der umliegenden Gewerbebetriebe innerhalb des Bebauungsplangebiets im Zeitbereich nachts berechnet und nach TA Lärm beurteilt. Weiterhin wurden die Immissionen der geplanten Verkehrswege sowie der B28 vor und nach dem Umbau für die Anbindung an das Plangebiet an den schutzbedürftigen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets untersucht und nach DIN 18005 – 1, Beiblatt 1 bzw. 16. BImSchV beurteilt.

Die Berechnungen ergaben, dass durch die Immissionen des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Zeitbereich nachts innerhalb der Baufenster des Bebauungsplangebiets teilweise eingehalten und teilweise überschritten werden. In den Bereichen mit Überschreitung wird empfohlen, Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung (Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen an den Bereichen mit Überschreitung) zu treffen. Alternativ können nicht offenbare Festverglasungen angebracht werden.

Anhand der Berechnungen zum Straßenverkehrslärm wird prognostiziert, dass für die schutzbedürftigen Bestandsgebäude außerhalb des Bebauungsplangebiets aufgrund des Um- und Neubaus von Verkehrswegen keine Schallschutzmaßnahmen gemäß 24. BImSchV erforderlich werden.

Die Immissionen des Straßenverkehrslärms für den Prognosefall 2018 halten die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV innerhalb des Baufensters weitestgehend und die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 ein.

Für geplante Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung zu erbringen.

5.11 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Flst. 1627 im Bereich der Parkplätze des Real-Marktes (westlich des Marktes, südlich der Wendschleife Heilbergstraße), in den 1970er und 1980er Jahren eine öffentliche Tankstelle mit Waschanlage und Werkstatt betrieben wurde. Entsorgungsrelevante Verunreinigungen des Untergrundes sind daher nicht auszuschließen. Die Fläche der ehemaligen Tankstelle ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort „AS Heilbergstraße 3 Tankstelle Vorteilkauf“ unter der Nummer 05496-002 erfasst und mit Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Bei Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich sind eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, sowie die gutachterliche Begleitung durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen erforderlich. Mit entsorgungsbedingten Mehraufwendungen ist zu rechnen.

Jettingen, den 12.02.2019

Hans Michael Burkhardt
(Bürgermeister)