



# GEMEINDE WEIL IM SCHÖNBUCH

## BEBAUUNGSPLAN „LOHWIESEN“ IN WEIL

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**ENTWURF vom 23.02.2021**

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 15.10.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: von 18.11.2019 bis 20.12.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 20.11.2019

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 23.02.2021

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Weil im Schönbuch, den .....

.....  
Bürgermeister Lahl

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

**Plandatum: 23.02.2021**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

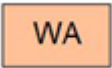
## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Lohwiesen“ (nach § 9 BauGB)

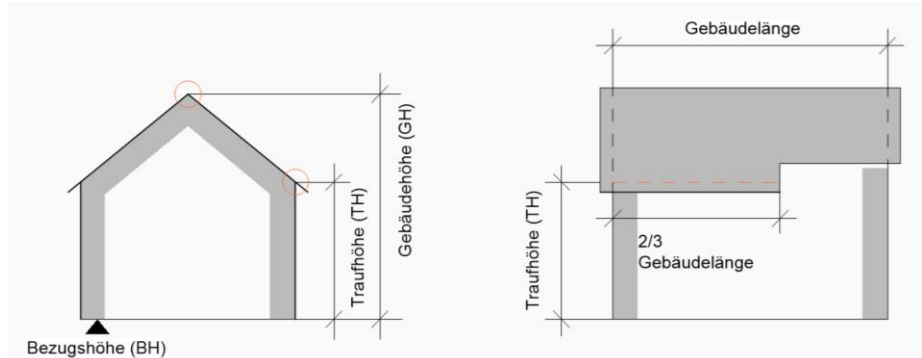
### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/ Nutzungsschablone</p> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
---	---



### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Traufhöhe (TH max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten).</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf <u>mindestens 2/3</u> der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <div style="text-align: center;">  </div>

	Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.
<b>II</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Planeinschrieb


**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<b>Einzelhäuser</b> Siehe Nutzungsschablone  Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
	<b>Einzel- und Doppelhäuser</b> Siehe Nutzungsschablone  Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.


**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung  Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO BW 2019 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
	<b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>  Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis zu einer maximalen und insgesamten Kubatur von 20 m <sup>3</sup> je Grundstück zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Nicht zulässig sind diese auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten.  Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze.

**5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuerichtung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p>
---	--

**6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen (mit Wänden umschlossene und verschließbare Stellplätze), überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind diese nicht zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen und Stellplatzflächen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	---


**7. Wohneinheiten**

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) beträgt</p> <p>bei Einzelhäusern (E) = max. 2 WE,</p> <p>bei Doppelhäusern (D) = max. 2 WE pro Doppelhaushälfte, wobei für die Zweitwohnung nur eine maximale Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig ist.</p>
--	--


**8. Verkehrsflächen**


(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
---	--

**9. Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 (1) 15 BauGB)


	<p><b>Öffentliche Grünfläche</b> (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die öffentliche Grünfläche am südöstlichen Gebietsrand dient der Einbindung des Plangebiets in die offene Landschaft. Die Fläche soll, soweit nicht mit Bäumen bepflanzt, mit einer wildbienenfreundlichen Saatgutmischung für artenreiche Wildblumenwiesen angesät und extensiv gepflegt werden.</p>
---	--


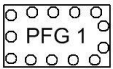
	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b> (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p> <p>An markanten Stellen der Erschließungsstraße und an der öffentlichen Parkierungsfläche sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als Baum- und Pflanzstandort.</p>
---	---

## 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Streuobstbäume zu verwenden.
	Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
	Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 10°) sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
	Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) zu verwenden.
	Die Rodung von Bäumen und Sträuchern und der Abriss von Schuppen sind nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Vorab sind diese auf Winterquartiere von Fledermäusen zu prüfen.

## 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b> Siehe Plandarstellung</p> <p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Pro Baugrundstück ist mindestens ein halb- oder hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 18/20 cm). Für die Grundstücke entlang des östlichen und südöstlichen Ortsrands wird je ein Pflanzstandort festgesetzt. Diese Bäume werden auf das Pflanzgebot angerechnet.</p> <p>Die zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p>
---	--

	<p><u>Einzelbäume öffentlich</u></p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laub- oder Streuobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 18/20 cm).</p>
	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Am östlichen und südöstlichen Gebietsrand ist ein flächenhaftes Pflanzgebot auf privaten Flächen festgesetzt. Auf der Fläche sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen.</p> <p>Das Pflanzgebot ist in Form einer 2-reihigen Hecke anzulegen; der Pflanzabstand beträgt um Bäume 1 m, zwischen Sträuchern 0,7 m. Bäume sind in der Pflanzqualität Heister 2 x verpflanzt, 100 bis 150 cm zu verwenden; Sträucher in der Pflanzqualität Sträucher 2 x verpflanzt, 100 bis 120 cm.</p> <p>Die innerhalb des Pflanzgebots festgesetzten Baumstandorte sind Teil des flächenhaften Pflanzgebots; dafür ist je ein halb- oder hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 18/20 cm). Die Bäume/ Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen sind baulichen Anlagen sowie Geländemodellierungen unzulässig.</p>

## 12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

	<p>Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Die beim Straßenbau entstehenden Böschungen sind im Bebauungsplan eingetragen. Ist in der Planzeichnung keine Böschung festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.</p> <p>Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m zu dulden.</p>
--	---

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Lohwiesen“ (nach § 74 LBO)

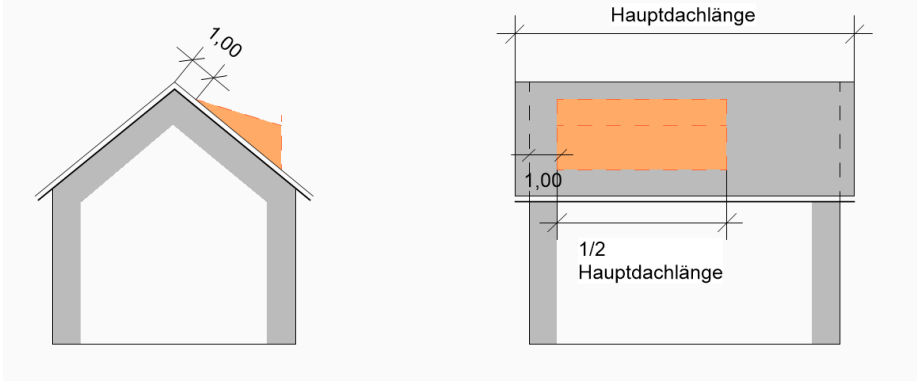
### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</b> Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern mit einer Dachneigung größer als 5° die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 5°) sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 10°) sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° und nur im ersten Obergeschoss zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 50% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zum Ortgang (Giebelwand) darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>

	 <p>Dachaufbauten dürfen nur in einer Reihe, nämlich der unteren Ebene des Dachs und nicht übereinander angeordnet werden. Auf einer Dachfläche sind sie in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>
	<p><b>Fassaden</b></p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p>
	<p><b>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</b></p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Schottergärten).</p> <p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie für Hofflächen vorgesehene Flächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.</p>



**3. Stellplätze**

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.
--	--

**4. Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Flächenhafte Aufschüttungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 80 cm Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p> <p>Flächenhafte Abgrabungen zur Gartengestaltung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen <u>und</u> unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe (BH) sind nicht zulässig.</p> <p>Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Stützmauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Darüber hinaus ist das Gelände anzuböschten. Die Höhe wird von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gemessen.</p>
--	--

**5. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p><b>Zisternen</b></p> <p>Pro Gebäude ist eine Zisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Lohwiesen“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lohwiesen“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2017-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Die Vorschriften können im Landratsamt Böblingen zu den Öffnungszeiten nach Absprache in Zimmer D 323 eingesehen werden.

Überschüssiger Bodenaushub ist durch planerische Maßnahmen zu reduzieren. Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Qualität und Eignung, getrennt nach humosem Oberboden, steinfreiem, kulturfähigem Unterboden und tonigem oder steinigem Untergrundmaterial auszuheben und zu verwerten. Für Überschüssigen unbelasteten, humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden ist frühzeitig ein Verwertungskonzept zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden bei trockenem Bodenzustand abzutragen und in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung bis zur Wiederverwertung zu lagern. Der Oberboden (Mutterboden) ist z. B. im Bereich der Vegetationsflächen nach Bodenlockerung ca. 0,2 cm mächtig aufzubringen.

Baustelleneinrichtungsflächen sind nach Abtrag des Humosen Oberbodens mit reißfestem Geotextil und ca. 40cm Schotterschicht auszustatten. Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind Maßnahmen zum Schutz vor Erosion/abfließendem Bodenmaterial zu treffen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Bodenverdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch tiefe Lockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten oder Gräsermischungen mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern zu beseitigen.

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

3. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Angulatensandstein- sowie der Psilonotenton-Formation (jeweils Unterjura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist ggf. stellenweise zu rechnen.

Die Gesteine der Pylonotenton-Formation neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Auf dem mittelstark geneigten Gebiet stehen Böden mit sehr hoher Erosionsgefährdung an. Auf die Vermeidung von Bodenabtrag durch Erosion ist nach Entfernung der Bestandsvegetation während der Baulanderschließung und Bauphase durch geeignete Vorgehensweise und Maßnahmen besonders zu achten, zumal die Erschließungsstraßen in Falllinie liegen.
5. Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten (z. B. Ausheben der Baugrube, Kanalbau / Entwässerung), sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
6. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.
7. Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, damit keine dauernde Entnahme von Grund- oder Schichtwasser erfolgt (Grundwasserschutz + Vermeidung von Fremdwasser in der Kläranlage).
8. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
9. Um das anfallende Dachflächenwasser zu minimieren sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von weniger als 5° vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Dies hat folgende Vorteile: Das Substrat speichert/hält einen Teil des Regenwassers zurück (Retention), die Vegetation nimmt einen weiteren Teil des Wassers auf, die Verdunstung wird erhöht, was wiederum einen positiven Effekt auf das Kleinklima (sowohl Gemeinde als auch Gebäude) hat und die Biodiversität wird gefördert. Gründächer sind daher auf den Niederschlagswasserabfluss für extensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von  $\psi=0,5$  und intensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von  $\psi=0,3$  anrechenbar. 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.

Fotovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Werden Anlagen errichtet, in welchen flüssige wasser-gefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (z. B. Solarthermie, Kühlanlagen), sind diese Dachbereiche von Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung abzugrenzen und an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

10. Regelung zum Artenschutz: Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Plangebiet wird von Fledermäusen als Jagdgebiet und für Ruhequartiere genutzt. Mehrere Vogelarten, darunter auch seltener Arten, brüten innerhalb des Plangebiets. Daher sind umfangreiche Maßnahmen zum Schutz dieser Tiergruppen und zum Ausgleich der entfallenden Lebensräume erforderlich. Mit folgenden

Maßnahmen lässt sich das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG vermeiden:

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern und der Abriss von Schuppen darf nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden.

Das Plangebiet weist mehrere ältere Bäume auf, teilweise mit Baumhöhlen und tiefen Rindenspalten. Der Verlust von Höhlenbäumen sollte im Verhältnis 1 : 2 durch die Installation künstlicher Fledermaus-Quartiere (z.B. Flach- und Rundkästen der Firma Schwegler) in angrenzenden Lebensräumen kompensiert werden. Konkret werden für 5 Höhlenbäume 5 Flachkästen vom Typ 1FF (Firma Schwegler) sowie 5 Rundkästen vom Typ 2FN (Firma Schwegler) empfohlen.

Der Verlust von Nistplätzen für Höhlen- und Nischenbrüter muss vor der Rodung von Bäumen bzw. dem Abriss eines Schuppens ausgeglichen werden. Der Ersatz muss spätestens im Februar des Jahres, in dem Bäume und Schuppen entfernt werden, zur Verfügung stehen. Dazu sind künstliche Nistkästen im Verhältnis 1 : 2 erforderlich, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle angebotenen Nistplätze gefunden bzw. auch besiedelt werden. Folgende Nistkästen sind im Umfeld aufzuhängen:

Für Höhlenbrüter der Obstbäume sind Ersatzkästen an Gehölzbestände im räumlichen Kontext zum Plangebiet anzubringen:

Blaumeise	2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 26 mm
Feldsperling	4 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
Kohlmeise	2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
Star	6 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm

Für Gebäudebrüter des Schuppens sind Ersatzkästen an Gebäuden im räumlichen Kontext zum Plangebiet anzubringen.

Hausrotschwanz	2 Halbhöhlen für Nischenbrüter
Haussperling	8 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm

Durch die Flächeninanspruchnahme wird ein Revier der Goldammer beansprucht. Da davon auszugehen ist, dass geeignete Ersatzhabitate in der näheren Umgebung schon durch artgleiche Konkurrenz besetzt sind, muss damit gerechnet werden, dass die ökologische Funktion dieser Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang bei der Realisierung des Vorhabens nicht mehr erfüllt sein kann. Das durch das Vorhaben verloren gehende Revier muss in den benachbarten Lebensräumen ausgeglichen werden.

Die Goldammer bewohnt offene bis halboffene, abwechslungsreiche Landschaften mit Feldhecken, Büschen und Gehölzen. Wichtige Habitatkomponenten sind Büsche als Singwarten sowie Grenzbereiche zwischen Kraut- bzw. Staudenfluren und Strauch- bzw. Baumvegetation.

Als Kompensationsmaßnahme für die Goldammer sind Heckenanpflanzungen im räumlichen Kontext zum Plangebiet entsprechend der Verluste vor Baubeginn durchzuführen. Im Umfeld der Hecken sollen mageres Grünland oder staudenreiche Buntbrachen als Nahrungshabitate zur Verfügung stehen. Die vorgezogene Maßnahme ist geeignet, die ökologische Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Goldammer im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

Alle vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden vor dem Eingriff durch die Gemeinde durchgeführt.