

## **Stadt Renningen**

### **Bebauungsplan „Schnallenäcker III 2018“**

Satzung

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Bauordnungsrechtliche Vorschriften
- C Nachrichtliche Übernahmen
- D Hinweise

## **Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 (§ 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 nach § 4 BauNVO festgesetzt

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zugelassen sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 0,75 überschritten werden, wenn diese vollständig erdüberdeckt sind (§ 19 (4) Nr. 3 BauNVO).

#### 2.2 GFZ Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände werden bei der Bestimmung der Geschossflächenzahl mitgerechnet (§ 20 (3) BauNVO).

#### 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Erdgeschosse wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, OK Rohfußboden) festgelegt; sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO. Siehe Ziff. 2.4 Höhe der baulichen Anlagen.

Die im **WA2, WA3, WA4** und **WA5** festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.

Wird ein Gebäude zwischen zwei im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFHs) errichtet, gilt als festgesetzte EFH dieses Gebäudes das arithmetische Mittel zwischen diesen beiden im Plan festgesetzten EFHs. Die so ermittelte EFH darf jeweils bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.

Bei einer Doppelhausbebauung ist für beide Haushälften die gleiche Höhenlage zu wählen.

Im **WA1** darf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe allgemein unterschritten werden. Von der festgesetzten EFH darf max. 0,3 m nach oben abgewichen werden.

#### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2), §18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Wandhöhen (WH) und maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt.

Die min. und max. Wandhöhen (WH) werden gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH (Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die min. und max. Gebäudehöhen (GH) werden gemessen an der Oberkante Dachfirst/ Gebäude/ bauliche Anlage, ausgehend von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe – EFH (Rohfußboden).

Die jeweiligen Werte sind der Planzeichnung und den Gebäudetypen/ Schematypendarstellung zu entnehmen.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

#### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- o offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO
- ao1 abweichende offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre Länge darf höchstens 35,0 m betragen (§ 22 (4) BauNVO).
- ao2 abweichende offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre Länge darf höchstens 30,0 m betragen (§ 22 (4) BauNVO).

#### 3.2 Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die First- bzw. Gebäudelängsausrichtung des Hauptgebäudes ist entsprechend Planeintrag anzuordnen.

### **4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bis max. 20 cbm umbautem Raum zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 2,0 m betragen.

Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

## **5 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 2a, 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

### **5.1 Garagen Ga**

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig.

*Es ist ein seitlicher Abstand von mind. 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Bei senkrechter Zufahrt ist ein Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche von 5,5 m einzuhalten.*

### **5.2 überdachte Stellplätze/ Carports**

Überdachte Stellplätze/ Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen „Cp“ zulässig. Darüber hinaus sind sie auf dem der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereich – Vorgartenzone zulässig.

Sie können senkrecht oder parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Es ist ein Abstand von mind. 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Tor, Seiten- und Rückwandverkleidungen sind nicht zulässig.

Carports sind überdachte Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten/ Stützen mit einem Dach.

### **5.3 Stellplätze**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen „St“ zulässig. Darüber hinaus sind sie auf dem der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereich – Vorgartenzone zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

### **5.4 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen „TGa“ zulässig.

Tiefgaragen haben von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Der nicht überbaute Teil von Tiefgaragen ist mit min. 0,6 m Erdüberdeckung auszuführen.

### **5.5 überdachte Fahrradabstellanlagen**

Die nach LBO notwendigen überdachten Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für „St“ bzw. „St/Cp“ zulässig, wenn deren Höhe 3,0 m nicht überschreitet.

## **6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

### **6.1 Straßenverkehrsflächen**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

### **6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, Fußweg sowie öffentlicher Platzbereich sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

**6.3 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonschulter) sowie teilweise Anböschungen und Abgrabungen notwendig. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer bis zu einer Grundstückstiefe von 0,5 m zu dulden.

**6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entsprechend den Planeinträgen dürfen in diesen Bereichen der Grundstücke keine Grundstücksein- und -ausfahrten angeordnet werden.

Im Bereich bzw. auf die Länge der öffentlichen Stellplätze sind keine Grundstücksein- sowie -ausfahrten zulässig.

**7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB)**

**7.1 Flächen für Versorgungslagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Auf den im Plangebiet gekennzeichneten Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität ist jeweils eine Umspannstation zur Versorgung des Gebietes zulässig.

**7.2 Führen von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

**8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 14 BauGB)**

**8.1 Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche – Parkanlage**

Die im Plangebiet gekennzeichnete Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche Parkanlage zum Zwecke von Spiel, Sport und Erholung gewidmet. Innerhalb der Fläche sind neben der grünordnerischen Gestaltung, die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie dem Charakter der Grünanlagen angemessene funktionale Aufenthaltszonen und bauliche Anlagen (insbesondere z.B. Sportgeräte, Spielplätze, Spielgeräte, Treffpunkte o.ä.) zulässig.

Darüber hinaus sind Anlagen zur Ableitung, Zwischenspeicherung und Versickerung von Regenwasser zulässig.

Auf einen störungsfreien Abfluss der Kaltluft ist zu achten. Aufheizende Flächen und Heckenriegel quer zur Abflussrichtung der Kaltluft sind zu vermeiden.

An die jeweiligen Endpunkte (Anschlusspunkte Gehwege) des angrenzenden Erschließungsnetzes muss angeschlossen werden.

**8.2 Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche – Randgrün/ Regenwasserableitung**

Die öffentlichen Grünflächen entlang des nördlichen Geltungsbereiches sind mit einer dauerhaften Vegetationsstruktur (bspw. Raseneinsaat, Stauden etc.) zu versehen, vor Überfahren zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser sind zulässig.

**8.3 Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche – begrünter Lärmschutzwall**

- siehe Planeintrag-

## **9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

### **9.1 Allgemeines Pflanzgebot für Baugrundstücke**

Die von Versiegelung freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je Baugrundstück ist bis zu einer Grundstücksgröße von 300 qm mindestens ein, bei einer Grundstücksgröße größer 300 qm zusätzlich je angefangene 300 qm Grundstücksgröße mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Pflanzliste 1 (Kap.D 7) zu pflanzen (Hochstamm STU 16-18). Die festgesetzten Einzelpflanzgebote (Hausbaum vgl. unten) können entsprechend in Anrechnung gebracht werden.

### **9.2 Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücken (Hausbaum Vorgarten)**

Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksflächen (Vorgartenzone) ist je Baugrundstück – ausgenommen die Baugrundstücke im WA1 - ein Hausbaum entlang des Straßenraums (Vorgartenzone) in einem Abstand von min. 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Der Standort des Hausbaums innerhalb der Grundstücksbreite (Vorgartenzone) ist vom Bauherrn frei wählbar. Es sind standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume 1./ 2. Ordnung entsprechend der Pflanzliste 1 (Kap.D 7) zu pflanzen (Hochstamm STU 16-18).

Die DIN 18916 und das zum Straßenraum erforderliche Lichtraumprofil sind zu beachten.

### **9.3 Einzelpflanzgebot im öffentlichen Raum**

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume 1./ 2. Ordnung entsprechend der Pflanzliste 1 (Kap.D 7) zu pflanzen (Hochstamm STU 16-18), dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/ Baumscheibe von mindestens 5,0 qm auszustatten. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung um bis zu 5,0 m abweichen.

Die DIN 18916 und das zum Straßenraum erforderliche Lichtraumprofil sind zu beachten.

### **9.4 Pflanzgebot Lärmschutzwall – Pfg 1**

Innerhalb des Pflanzgebotes Pfg1 ist außerhalb der privaten Grundstücksflächen eine flächige Bepflanzung entsprechend der Pflanzliste 2 (Kap.D 7) mit Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

### **9.5 Pflanzgebot Hecken entlang der öffentlichen Grünfläche – Pfg 2**

An die öffentliche Grünfläche anschließende private Grundstücke sind mit einer freiwachsenden Hecke aus der Pflanzliste 2 (Kap.D 7) einzugrünen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

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

### **10.1 Dachbegrünung, Dachmaterialien**

Die Dachflächen der Dächer oberster Geschosse von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° sind zu begrünen.

Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen/ Carports und Garagen sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10,0 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden welches den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entspricht.

Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

### **10.2 Vermeidung von Versiegelung - Oberflächenbefestigung (§ 1a (1) BauGB und § 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen der Stellplätze und deren Zufahrten, der Zufahrten zu den Garagen und Carports sowie aller privaten Wege und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

### **10.3 externe CEF-Maßnahmen für die Feldlerchen – Anlage von Buntbrachen und Blühstreifen sowie Lerchenfenstern**

Durch die geplante Bebauung des bisher als Ackerflächen genutzten Areals im Gewinn Schnallenäcker wird in Lebensräume der Feldlerche eingegriffen und es werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art für bis zu drei Brutpaare zerstört.

Insgesamt sind mindestens 2.500 qm Ausgleichsflächen (Blühstreifen, Buntbrachen) auf externen Ackerflächen und vier Feldlerchenfenster als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden.

Die genauen Orte der Feldlerchenfenster in den Getreideanbauflächen werden jährlich Anfang des Jahres je nach Fruchtfolge auf den Äckern mit den Landwirten abgestimmt. Eine grundsätzliche Vereinbarung über das Anlegen der entsprechenden Anzahl der Lerchenfenster wurde mit den Landwirten getroffen.

## **11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**

### **11.1 Gehrecht „gr“**

gr = Mit Gehrechten zu belastende Flächen für Pflege- und Wartungsarbeiten des Lärmschutzwalls zugunsten der Stadt sowie des entsprechenden Pflege- bzw. Wartungsunternehmens

### **11.2 Leitungsrechte**

lr1 = Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (auf 3,0 m Breite) für geplante Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt und zuständiger Ver- und Entsorgungsträger sowie für einen oberirdischen Wassergraben.

Die festgesetzten Flächen sind von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden

- Ir2 = Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (auf 1,0 m Breite) für geplante Versorgungsleitungen (Strom) zugunsten der Stadt und zuständigen Versorgungsträger.
- Die festgesetzten Flächen sind von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden

## **12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **12.1 Aktiver Lärmschutz**

#### *Lärmschutzwall*

Innerhalb der festgesetzten Fläche für eine Lärmschutzanlage „Lws1“ entlang der Nord-Süd-Straße ist ein Lärmschutzwall zu errichten, zu bepflanzen und zu unterhalten. Dieser ist mit einer Höhe von max. 4,0 m, bezogen auf das angrenzende natürliche Gelände, herzustellen. In den Lärmschutzwall integriert können Stellplatzanlagen untergebracht werden. (*Hinweis:* Im Kreuzungsbereich der Nord-Süd-Straße/ Nelkenstraße geht der Lärmschutzwall entsprechend der künftigen Ausführungsplanung in eine Lärmschutzwand über.)

#### *Lärmschutzwand*

Innerhalb der festgesetzten Fläche für eine Lärmschutzanlage „Lws2“ entlang der Nelkenstraße ist im Anschlussbereich zum Lärmschutzwall eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese ist mit einer Höhe von max. 2,5 m, bezogen auf das angrenzende natürliche Gelände, herzustellen.

Es sind die Vorgaben des Lärmgutachtens entsprechend zu beachten.

### **12.2 Passiver Lärmschutz:**

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen (östlicher Teilbereich WA2 und WA3 entlang der Nelkenstraße sowie WA5) wird eine Nachweispflicht zum passiven Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 [7] gefordert. Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind bei LPB III auf die lärmabgewandte Seite der Gebäude auszurichten.

Hinweis: Falls die Optimierung der Grundrissgestaltung im Einzelfall nicht möglich ist, müssen schallschutztechnisch ausreichend dimensionierte Fenster den erforderlichen Schallschutz gewährleisten.

Hinweis: Bei Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 ab einem nächtlichen MAP von 50 dB(A) vorzusehen. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen.

Es sind die Vorgaben des Lärmgutachtens entsprechend zu beachten.

## **13 Zulässige Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)**

Die als bedingt zulässige festgesetzte öffentliche Grünfläche „Ew“ ist so lange als öffentliche Grünfläche festgesetzt bis die nächsten Bauabschnitte umgesetzt werden. In Folge dessen werden diese Flächen als allgemeines Wohngebiet mit öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und entwickelt.

#### **14 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)**

Nach Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen verbleibt ein planexterner Kompensationsbedarf von 344.631 Ökopunkten.

Vorgesehen ist zum einen ein Bodenverwertungskonzept (Oberbodenauftrag), dessen Umfang sich aktuell noch nicht näher beziffern lässt. Die Aufwertung in Ökopunkten berechnet sich aus der Größe der Auftragsfläche. Da diese noch nicht bekannt ist, geht der damit verbundene Gewinn an Ökopunkten nicht in die vorliegende Bilanzierung ein sondern wird nach Umsetzung der Maßnahme und der damit verbundenen möglichen exakten Bilanzierung auf das Ökokonto der Stadt Renningen gebucht.

Für den verbleibenden Kompensationsbedarf werden zwei Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, die bereits umgesetzt wurden und mit der Naturschutzbehörde des Landratsamts Böblingen abgestimmt sind.

Es handelt sich dabei um die naturnahe Umgestaltung des Rankbachs im Bereich Calwer Straße bis Auenweg, die aktuell noch mit einem Punktestand von 214.316 Ökopunkten auf dem Ökokonto verbucht ist, nachdem bereits Teile für das Baugebiet „Schnallenäcker II 2011“ herangezogen wurden. Die genannten 214.316 Ökopunkte werden komplett auf den vorliegenden Eingriff angerechnet, so dass die Maßnahme damit vollständig vom Ökokonto abgebucht ist.

Der verbleibende Bedarf von 130.315 Ökopunkten wird aus einer weiteren Maßnahme des Ökokontos der Stadt Renningen herangezogen. Es handelt sich dabei um die naturnahe Umgestaltung des Rankbachs im Bereich Lange Steggasse bis Neue Ortsmitte Malmsheim (Maßnahme 6 des Ökokontos), die aktuell noch mit einem Punktestand von 641.250 Ökopunkten auf dem Ökokonto verbucht ist. Nach Abbuchung der für den vorliegenden Eingriff erforderlichen Ökopunkte verbleiben 510.935 Ökopunkte auf dem Ökokonto und können zur Kompensation anderweitiger Eingriffe herangezogen werden.

Der nach Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahme verbleibende Kompensationsbedarf kann somit vollständig gedeckt werden.

Nähere Ausführungen siehe Umweltbericht.

## B Bauordnungsrechtliche Vorschriften

### 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform, Dachneigung

In den Baufeldern sind entsprechend Planeintrag Flachdächer, Pultdächer, Walm- und Satteldächer zulässig.

Flachdach FD Dachneigung 0° bis 5° (mit Dachbegrünung)

Pultdach PD Dachneigung 5° bis 10° (mit Dachbegrünung)

Satteldach SD Dachneigung 30° bis 40°

Walmdach WD Dachneigung 15° bis 35°

Unterschiedliche Dachformen, Dachneigungen sowie unterschiedliche Ausrichtungen der Firste und Traufen sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) unzulässig.

#### 1.2 Dachgeschosse und Dachüberstand

Im **WA1** ist bei Pultdächern die Gebäudeaußenwand im Bereich des obersten Geschosses auf der aufragenden Seite des Daches, um min. 1,5 m Meter hinter die Hauptfassade des Gebäudes zurückzusetzen (siehe Plandarstellung Gebäudetypen/ Schematypendarstellung).

Im **WA2** ist die Gebäudeaußenwand des Dachgeschosses zur südlichen Grundstücksgrenze sowie östlich und westlich zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Planeintrag schwarze Pfeile an Baugrenzen sowie Schematypendarstellungen) min. 2,5 m über die gesamte Gebäudebreite oder Gebäudelänge zum darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen. Zusätzlich muss im **WA2** bei einer Dachformausführung mit Flachdach ein Dachüberstand (Dachvorsprung beim zulässigen Dachgeschoss) von grundsätzlich mindestens der Hälfte des Wandrucksprunges gegenüber der Nebenstraße ausgebildet werden (siehe Plandarstellung Gebäudetypen/ Schematypendarstellung).

Im **WA3** ist die Gebäudeaußenwand des Dachgeschosses zur südlichen Grundstücksgrenze (siehe Planeintrag schwarze Pfeile an Baugrenzen sowie Schematypendarstellungen) min. 2,0 m über die gesamte Gebäudebreite oder Gebäudelänge zum darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen.

Im **WA5** ist bei Pult- und Flachdächern die Fassade im Bereich des Dachgeschosses auf der aufragenden Seite des Daches bei Pultdächern und auf min. einer Seite bei Flachdächern, um mindestens 2,5 m Meter hinter die Hauptfassade des Gebäudes zurückzusetzen (siehe Plandarstellung Gebäudetypen/ Schematypendarstellung).

#### 1.3 Dacheindeckung (§ 74 (1) LBO)

Siehe auch Kap. A 10.1 Dachbegrünung sowie Ziff. B 1.6 Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen / Carports.

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dacheindeckung unzulässig.

Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind in einheitlichen Dachdeckungen auszuführen.

#### 1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind auf max. 50 % der Länge des Hauptgebäudes zulässig. Der Abstand zum Ortsgang darf 1,25 m und zum First 0,5 m (in der Senkrechten gemessen) nicht unterschreiten.

Bei Pultdächern sind Dachaufbauten und Dachausschnitte unzulässig.

Querbauten sind bis zu 1,5 m vor die Außenwand des Hauptgebäudes zulässig, wobei die Breite des Querbaus max. 0,5 der Länge des Hauptgebäudes betragen darf. Der Abstand vom Hauptfirst zum First des Querbaus muss mind. 0,5 m in der Senkrechten betragen.

#### 1.5 Fassadengestaltung

Im **WA2** sind die Außenwände des obersten Geschosses (Dachgeschoss) in Material und/ oder Farbe abweichend von den darunter liegenden Geschossen zu gestalten.

Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

#### 1.6 Gestaltung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen

##### Tiefgaragenbauwerke:

Der nicht überbaute Teil von Tiefgaragen ist mit min. 0,6 m Erdüberdeckung auszuführen.

Tiefgaragenzufahrten müssen so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser aus öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen ist.

##### Garagen, überdachte Stellplätze/ Carports und Stellplatzflächen:

Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen/ Carports sind als Flachdächer auszuführen. Sie sind intensiv oder extensiv mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm zu begrünen. Alternativ sind diese in das Dach des Hauptgebäudes zu integrieren.

Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden welches den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entspricht.

Carports sind ohne Tore, Seiten- und Rückwände auszuführen.

Carports sind überdachte Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten/ Stützen mit einem Dach.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen der Stellplätze und deren Zufahrten, der Zufahrten zu den Garagen und Carports mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

##### Entwässerung von befestigten Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Wegflächen

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Hofflächen, Zufahrten, Zugängen, Stellplätzen) darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg) abgeleitet werden. Gegebenenfalls sind geeignete Entwässerungsrinnen bzw. Hofeinfälle vorzusehen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Dies gilt auch bei der Verwendung von versickerungsfähigen Pflastern und waagrechter Anordnung der Zufahrt. Lediglich bei einer Neigung weg von der Verkehrsfläche ist dies nicht erforderlich. Wichtig ist hierbei auch, dass bei Verwendung eines Hoftopfes das Wasser diesem tatsächlich zugeleitet wird, z.B. mit einer Pflasterrinne.

##### technische Nebenanlagen:

Die der technischen Versorgung dienenden Nebenanlagen sind in gedeckten Farbtönen zu streichen und umseitig abzupflanzen.

##### Gestaltung von Einrichtungen und Anlagen für bewegliche Abfallbehälter:

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Einrichtungen und Anlagen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten oder in die Grundstückseinfriedungen zu integrieren. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 1,0 m betragen.

Sammelplätze sowie gemeinschaftliche Sammelplätze für bewegliche Restmüll- Wertstoff- und Biobehälter sind mind. 1,0 m von der angrenzenden Verkehrsfläche abzurü-

cken. Bei Mehrfamilienhäusern sind die diese Sammelplätze (Abholplätze) für die Müllbehälter an den öffentlichen Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Im **WA2** sind diese Sammelplätze jeweils entlang der Nord-Süd verlaufenden Straßen/ öffentlichen Straßenverkehrsflächen unterzubringen.

## **2 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

### **2.1 Gestaltung der privaten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende private Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch anzulegen bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Großflächig mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen (unbebaute Flächen) nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird. Es wird entsprechend auf das NatSchG § 21a Gartenanlagen verwiesen.

Die unbebauten Flächen der Grundstücke zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der Außenwand auf der Seite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet („Vorgartenzone“), sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **2.2 Stützmauern und Böschungen**

Höhen-/ Geländeunterschiede sollen mittels einer Böschung (Steigung max. 1:2) überwunden werden. Stützmauern sind nur auf dem eigenen Grundstück zulässig.

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind unabhängig von ihrem Abstand zur Grenze bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m je Grundstück über natürlichem Gelände zulässig, somit an einer Grundstücksgrenze insgesamt bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m.

Stützmauern dürfen hintereinander errichtet werden. Bei Terrassierungen haben Stützmauern einen Abstand untereinander von mindestens ihrer Höhe einzuhalten.

Notwendig werdende Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis maximal 0,7 m Höhe zulässig.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern und/ oder Gabionen auszuführen. Dies gilt auch an Zufahrtsrampen zu Garagen, Carports und Stellplätzen, ausgenommen dem technischen Bauteil (z.B. Fundament) der Garage oder des Carports.

### **2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die Verwendung von Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja) für die Einfriedung der Baugrundstücke ist nicht zulässig. Es wird auf die Artenverwendungsliste Kapitel D Hinweise verwiesen.

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig:

- Drahtzäune (Maschendrahtzäune) bis max. 1,0 m Höhe über Grundstücksfläche und mind. mit 0,3 m tiefem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche;

- Holzzäune bzw. Metallzäune mit senkrechter Struktur mit mind. 50 % Transparenz, max. 1,0 m Höhe über Grundstücksfläche und mind. mit 0,3 m tiefem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche;
- Hecken- und Buschpflanzungen bis max. 1,0 m Höhe über Grundstücksfläche mit mind. 0,8 m tiefem Abstand (Wurzelstock) zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind für Pflanzungen an der öffentlichen Parkfläche Sträucher aus den Pflanzenlisten für Einfriedungen zu verwenden.

### **3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.

Die max. Größe der Werbeanlagen beträgt 0,5 qm je Gebäude. Für Werbeanlagen an Gebäuden, welche durch mehrere Firmen genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### **4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

### **5 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Beim Neubau von Gebäuden, die Wohnungen enthalten, ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen wie folgt zu errechnen:

Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche	=	1,0 Stellplatz
Wohnungen über 40 qm – 65 qm	=	1,2 Stellplätze
Wohnungen über 65 qm – 90 qm	=	1,3 Stellplätze
Wohnungen über 90 qm – 120 qm	=	1,5 Stellplätze
Wohnungen über 120 qm	=	2,0 Stellplätze

Es gilt die errechnete Gesamtsumme. Zwischenwerte bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung werden ab der Dezimalzahl ,5 als ganzer Stellplatz gerechnet.

Bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reiheneinzelhäusern sind grundsätzlich unabhängig von der Wohnungsgröße 2 Stellplätze erforderlich.

## C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt großteils im Bereich eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG mit Nachweisen von Besiedlung unterschiedlicher Zeitstufen (frühe und späte Eisenzeit, Frühmittelalter). Im Zuge früherer Planverfahren wurden in den Jahren 1991, 1997, 2008, 2010, 2014, 2016 und 2017 in der Umgebung des Plangebietes bereits archäologische Sondagen und Ausgrabungen durchgeführt, in denen vielfältige archäologische Befunde und Funde aufgedeckt wurden.

Auf Grund dieser Sachlage ist hier mit einem ausgedehnten Siedlungsareal zu rechnen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

### *Hinweis:*

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen im gesamten B-Planbereich durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen siehe unter Internetadresse:

(<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege:

Frau Dr. Dorothee Brenner (Tel. 0711/90445-242; [Dorothee.Brenner@rps.bwl.de](mailto:Dorothee.Brenner@rps.bwl.de) oder Herr Dr. Marc Heise (Tel. 07071/757-2413; [Marc.Heise@rps.bwl.de](mailto:Marc.Heise@rps.bwl.de)).

## D Hinweise

### 1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Die Vorgaben des § BBodSchG und DIN 19731 sind für den Umgang mit kulturfähigem Bodenmaterial zu beachten.

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. *Für größere Bauprojekte z. B. von Bauträgergesellschaften ist vor Baufreigabe ein Bodenmanagement- und Verwertungskonzept unter Einbeziehung eines bodenkundlichen Baubegleiters zu erarbeiten und mit dem Landratsamt, Bauen und Umwelt, Fachbereich Gewässer und Bodenschutz abzustimmen. Der anfallende Aushub ist nach Qualität und Eignung (humoser Oberboden, kulturfähiger, steinfreier Unterboden, steiniges oder toniges Untergrundmaterial) unter Angabe von ungefährender Kubatur und vorgesehenem Verwertungsweg zu differenzieren.*

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist ggf. vorhandener Grünaufwuchs zu entfernen. Der anstehende humose Boden ist trocken abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung separat in profilierten, leicht geglätteten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen zu lagern. Damit der Boden trocken bleibt und unerwünschter Krautwuchs unterdrückt wird, sind die Mieten mit Gründüngungspflanzen einzugrünen.

Künftige Grünflächen und Flächen für Retentionseinrichtungen sind deutlich abzugrenzen und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Bereich von Retentionsanlagen dürfen die Böden nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden. Zum Schutz vor Erosion und Verschlammung sind frisch angelegte Retentionsmulden umgehend fertigzustellen und einzugrünen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen.

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

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

### 2. Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Neolithische Siedlung, völkerwanderungszeitliche und merowingerzeitliche Siedlung / Reihengräberfriedhof. Teilflächen dieser Kulturdenkmale wurden bereits 1991 - 1997 im Zuge der Bebauung östlich des Planbereichs wissenschaftlich ausgegraben. Mit archäologischen Funden und Befunden ist daher im Plangebiet zu rechnen. Siehe unter Kapitel C Nachrichtliche Übernahmen.

Darüber hinaus wird allgemein auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme weitere archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege:

Frau Dr. Dorothee Brenner (Tel. 0711/90445-242; Dorothee.Brenner@rps.bwl.de oder Herrn Dr. Marc Heise (Tel. 07071/757-2413; Marc.Heise@rps.bwl.de).

### **3. Heilquellenschutzgebiet**

Der Planbereich liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (HQSG) von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg mit Rechtsverordnung vom 11.06.2002. Diese ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Es wird entsprechend auf § 3 Rechtsverordnung (Schutz der Außenzone) zum o.g. Heilquellenschutzgebiet verwiesen sowie auch auf die Einhaltung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Eingriffe sind grundsätzlich erlaubnispflichtig. Die erforderlichen Anträge sind an das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, zu richten.

Ebenso wird bei der Lagerung von Heizöl u.a. wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet auf die Vorgaben des § 3 der Rechtsverordnung zum o.g. Heilquellenschutzgebiet hingewiesen.

### **4. Erschließen von Grundwasser**

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG dem LRA Böblingen, Wasserwirtschaft unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

### **5. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung**

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 WHG zu erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten. Demnach ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hierfür wird ein modifiziertes Trennsystem zur Ableitung entwickelt und festgesetzt.

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

#### Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken

Es wird angeregt, dass auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten.

Das gespeicherte Wasser kann zur Betriebswassernutzung (d.h. zur Toilettenspülung, Bewässerung etc.) eingesetzt werden. Die Regelungen der DIN 1989- 1 (Regenwas-

sernutzungsanlagen) sind hierbei zu beachten.  
Grundstücke, die mit einer Regenwassermulde als Vorflut erschlossen sind bzw. an den Regenwasserkanal anschließen, müssen ihre Oberflächen- und Dachflächenwasser bzw. den Notüberlauf aus Brauchwasserzisternen an diese anschließen.

## 6. Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik)

Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig.

## 7. Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Einzelbäume

Pflanzliste 1: Einzelbäume			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	alternativ Obstbaum-Hochstämme*	

\* Sofern deren sachgerechte Pflege langfristig gesichert werden kann, können alternativ auch Obst-Hochstämme (Apfel und Birne) in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden.

Äpfel: z.B. Böblinger Straßenapfel, Börtlinger Weinapfel, Danziger Kantapfel, Gehrers Rambur, Hauxapfel, Jakob Fischer, Linsenhöfer Sämling, Luikenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rosenapfel vom Schönbuch, Sonnenwirtsapfel, Weilemer Sämling

Birne: z.B. Karcherbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Welsche Schnapsbirne, Harrow Delight (letztere ist keine alte Sorte, aber feuerbrandresistent und wenig anfällig für andere Krankheiten)

### Pflanzliste 2: Sträucher für Gehölzflächen

Pflanzliste 2: Sträucher für Gehölzflächen			
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Corylus avellana</i>	Gew. Hasel	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffl. Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus mongyna</i>	Engrifffl. Weißdorn	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche		

Anmerkung: einige Arten enthalten giftige Pflanzenbestandteile und sollten daher im Bereich von Spielplätzen nicht gepflanzt werden (z.B. Pfaffenhütchen)

## 8. **Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Beschränkungen insbesondere aufgrund des Vorkommens der Feldlerche**

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Um bei Eingriffen im Zuge der Bebauung im Bereich von Brutvorkommen der besonders **geschützten Feldlerche** keine Individuen, d.h. insbesondere keine wenig bis nichtmobilen Jungtiere, in ihren Nestern zu verletzen oder zu töten, muss eine Bauzeitbegrenzung beachtet werden. Die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere kann so vermieden werden. Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können problemlos ausweichen.

Demnach dürfen Eingriffe nur außerhalb der Brutzeiten (1. Oktober bis Ende Februar) der relevanten Vogelarten - im Bereich des Offenlands ausschließlich die Feldlerche - vorgenommen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass es den Tieren auf nachgewiesenen oder potenziellen Besiedlungsflächen - etwa durch **Vergrämuungsmaßnahmen** - nicht gelingt, auch nach Beginn der Baumaßnahmen im Frühjahr noch Brutplätze zu belegen, so dass noch nicht flügge Jungtiere getötet werden könnten.

Es ist davon auszugehen, dass die Feldlerche ihre Brutplätze wegen der hohen Bindung an den Brutplatz trotz Bebauung der angrenzenden Fläche zunächst noch eine Reihe von Jahren bzw. solange aufrechterhalten wird, bis die Nistplätze unmittelbar durch die Bebauungen vernichtet werden oder die artspezifischen Habitatbedingungen im Umfeld weitgehend verloren gegangen sind.

Vogelarten, die während oder auch außerhalb der Brutzeit aus der Umgebung in das Gebiet zur Nahrungsaufnahme einfliegen und Durchzügler können ausweichen und sind existenziell nicht tangiert, so dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG eintritt.

## 9. **Vogelfreundliche Anlagen und Verglasungen, Vermeidung von Fallenwirkung**

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Entsprechende Bodenfallen für Tiere sind zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Sollten die geplanten Gebäude an den Fassaden mit großen und nicht strukturierten Glasflächen ausgestattet werden, ist das Risiko groß, dass es anlagebedingt zu Beeinträchtigungen durch Kollision von Vögeln an Glasflächen kommen wird (Vogelschlag). Generell besteht diesbezüglich eine erhöhte Gefahr entlang von Gehölzsäumen oder angepflanzten Baumreihen. 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 25 % Deckungsgrad (vgl. QUETZ 2019).

## 10. **Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird (vgl. QUETZ 2019). Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum (z.B. LED). Empfohlen werden warmweiße LEDs. Die Außenbeleuchtungen sind so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten verwendet werden. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und -intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken (eine Möglichkeit ist hier auch der Einsatz von Bewegungsmeldern).

## 11. Nachbarschaftsrecht

Auf die Einhaltung des Nachbarschaftsrechts, insbesondere bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Hecken sowie bei der Errichtung von Einfriedungen wird hingewiesen.

## 12. Luftverkehr / Kranaufstellgenehmigungspflicht

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Renningen. Durch die räumliche Nähe zum Flugplatz ist eine Beteiligung des Luftfahrtamtes der Bundeswehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes zwingend erforderlich.

Aufgrund der Übungstätigkeit ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen. Es bestehen keine Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden.

### Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit.

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:  
Luftfahrtamt der Bundeswehr  
Abteilung Referat 1 d  
Luftwaffenkaserne Wahn  
Postfach 90 61 10 / 529  
51127 Köln  
LufABwldBauschutz@Bundeswehr.org

## 13. Energieeinsparung

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die „Energiequelle Energiesparen“ sollte mit Priorität genutzt werden.

Möglichst große Fassadenflächen sind - soweit dies der Grundstückszuschnitt und das Bauplanungsrecht erlauben - nach Süden auszurichten, so dass eine aktive und passive Solarnutzung optimal möglich ist.

Da das Passivhaus als zukunftsweisender Standard gilt, wird dessen Umsetzung in Hinblick auf energiesparendes Bauen empfohlen.

## 14. Herstellung von Gemeinschaftstiefgaragen und Tiefgaragen

Aus dem Parkierungsverkehr der Gemeinschaftstiefgaragen und Tiefgaragen können je nach geplanter Größe der Anlagen Lärmkonflikte entstehen, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu untersuchen sind.

Die Planung der Anlagen der Gemeinschaftstiefgaragen und Tiefgaragen muss so erfolgen, dass nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Es wird ebenfalls auf die bayerische Parkplatzstudie verwiesen.

## 15. Kampfmittelrisiko

Für den Geltungsbereich wurde zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern aus den Kriegsjahren eine Luftbilddauswertung zur Kampfmittelbelastung durchgeführt.

Die Luftbilddauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Hinweis: Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Der Bericht kann nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebietes gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/ werden, ist das RP Stuttgart – Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienst KMBD unverzüglich zu benachrichtigen.

## 16. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk) sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper), welche stellenweise von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern überlagert werden.

Bei den Holozänen Abschwemmmassen ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, 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.

## 17. Gutachten

Es wird auf folgende Gutachten hingewiesen, die bei der Stadt Renningen einzusehen sind:

- Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen, Stand Mai 2019
- Verkehrsuntersuchung von der Ingenieurgesellschaft Verkehr IGV GmbH & Co.KG, Stuttgart, Stand Januar 2018
- Avifaunistische Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom Büro Peter-Christian Quetz, Stuttgart, Stand Februar 2019

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	16.05.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB; RSN Nr. 16/2019	am	17.04.2019
Scopingtermin	am	28.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Informationsveranstaltung)	am	08.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	02.05.2019 07.06.2019
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am	28.09.2020
Öffentliche Bekanntmachung RSN Nr. 44/2020	am	29.10.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2)	vom bis	06.11.2020 07.12.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	28.10.2020 07.12.2020
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	21.12.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB	am	23.12.2020

ausgefertigt und beurkundet

Stadt Renningen,

.....

22.12.2020 redaktionelle Ergänzungen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen: 5.1 Garagen Ga

A Planungsrechtliche Festsetzungen: 14. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen – Anpassung Ökopunkte

D Hinweise: 1 Bodenschutz