

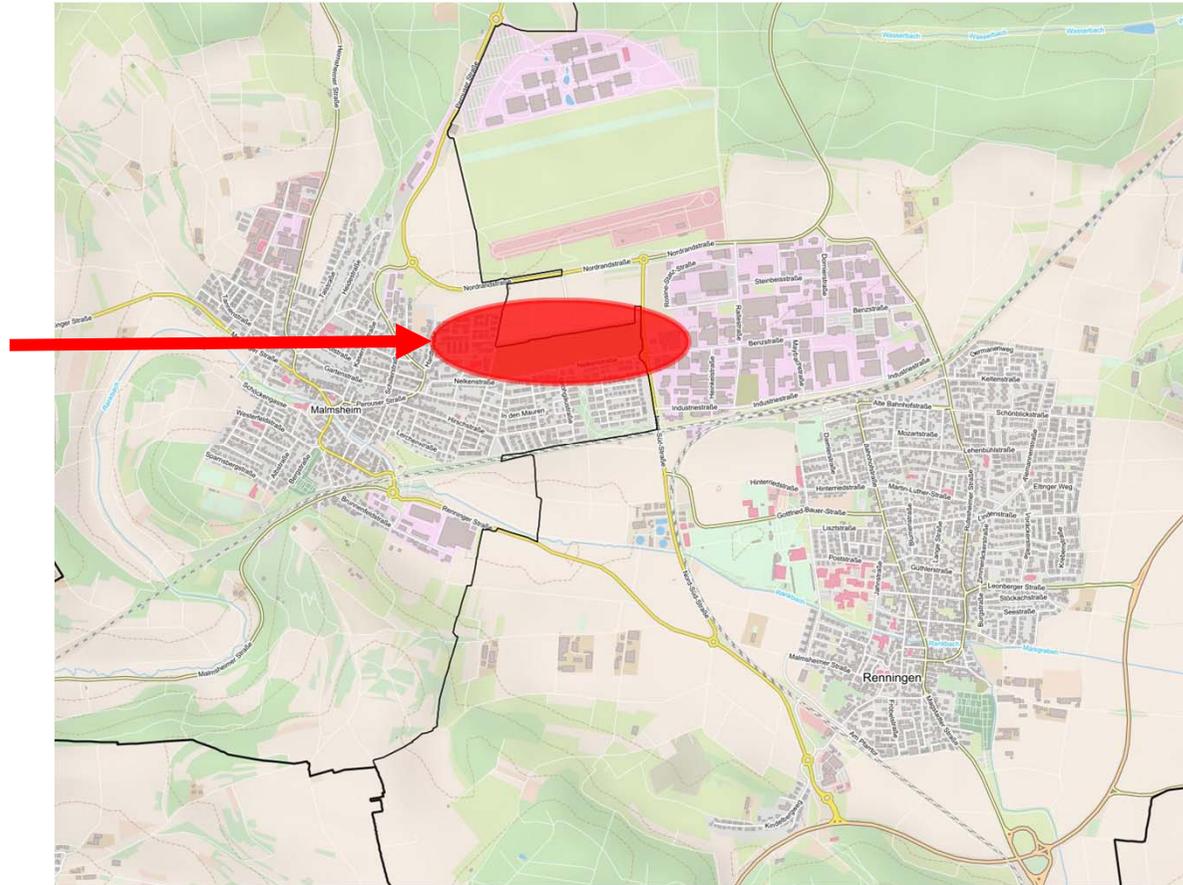
# Schnallenäcker III

Bürgerinfo vom 23.03.2023

# Übersicht und Lage des Baugebiets

## Neubaubereich Schnallenäcker III

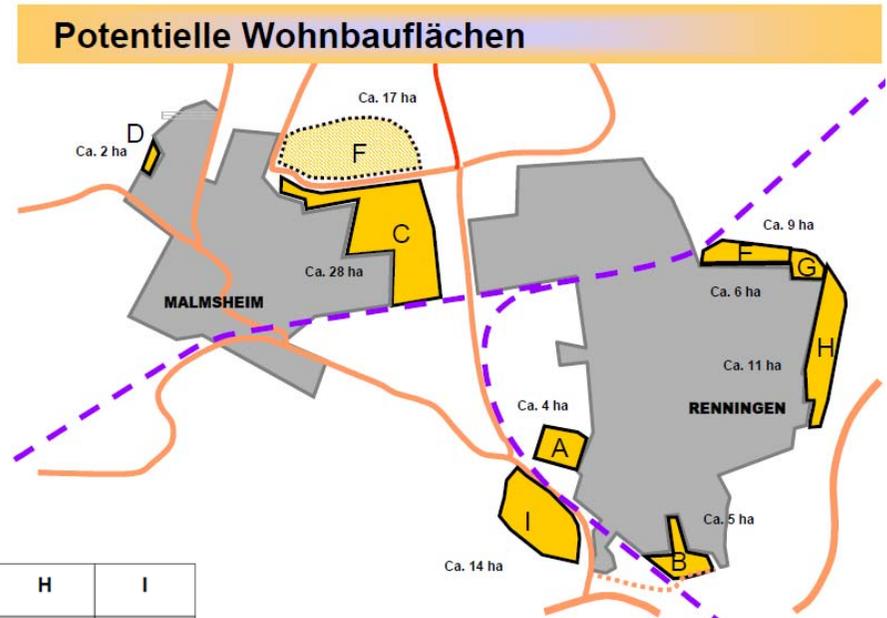
- nördlich vom Baugebiet Schnallenäcker II
- zwischen Malsheim und Renningen



# Vorüberlegungen: Flächennutzungsplan

Im FNP 2030 vorgesehen:

C: Schnallenäcker (Teilstück III und IV)  
mit der dazugehörigen Abwägung der alternativen  
Standorte



Wohn-Standorte	A	B	C	D	E
	Renningen „Neuwiesen-äcker“	Renningen „Südost“	Malsheim „Schnallen-äcker“	Malsheim „Schelmen-äcker“	Renningen „Keltenstraße“
Ökologischer Eingriff	→	→	→	→	→
Außere Erschließung	↑	↑	↑	↓	↔
Entwässerung	↔	↔	↔	↔	→
OPNV-Anbindung	↑	↑	↑	↓	↔
Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen	↔	↔	→	↓	→
Nähe zu Schulen	↑	→	↔	↓	→
Emissionen	↓	↓	↔	→	↔
Gesamt-Beurteilung	↔	↔	↑	↓	→

F*	G	H	I
Malsheim „Nordost“	Renningen „Nordost“	Renningen „Ost“	Renningen „Südwest“
→	→	→	↓
↑	→	↑	↑
↔	→	↔	↔
→	→	↓	↑
↓	→	→	→
→	→	→	→
→	↔	↓	↓
→	→	↓	↔

# Masterplan Schnallenäcker

Masterplan Aufsiedlung  
Schnallenäcker

Städtebaulicher Wettbewerb  
vor ca. 20 Jahren

Planungskonzept  
für das Zusammenwachsen beider  
Ortsteile als zukunftsfähiges  
Gesamtkonzept für das gesamte  
Quartier



# Gebietsuntersuchung Schnallenäcker III

## Planungsgebiet Schnallenäcker III erste Abschätzungen

Lage:

Östlich von Malsheim

Nördlich der Nelkenstraße

Größe:

Planungsgebietsgröße: ca. 8,6 ha

Davon:

Park und Platz: 0,5 ha

Lärmschutz: ca. 0,2 ha

Straßen: ca. 1,5 ha

Nettobauland: ca. 6,3 ha

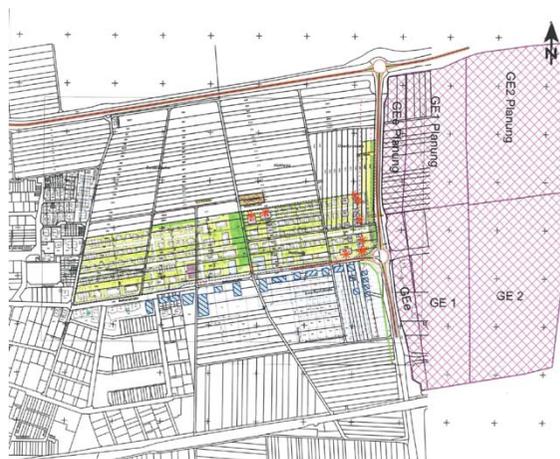
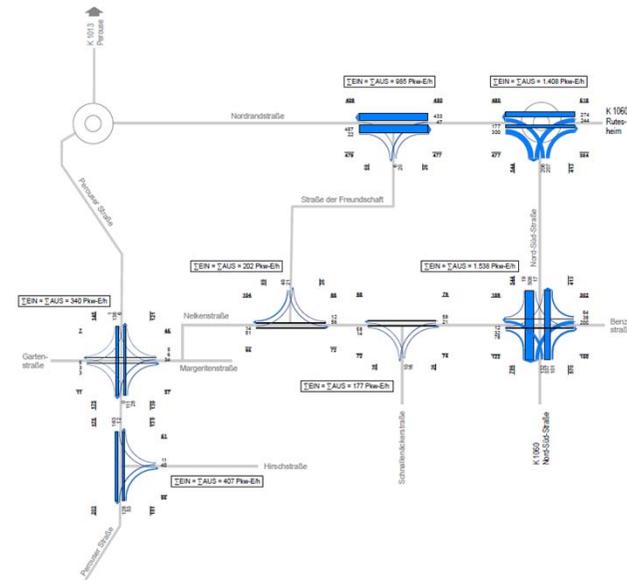
Sonderfläche KITA: ca. 0,1 ha



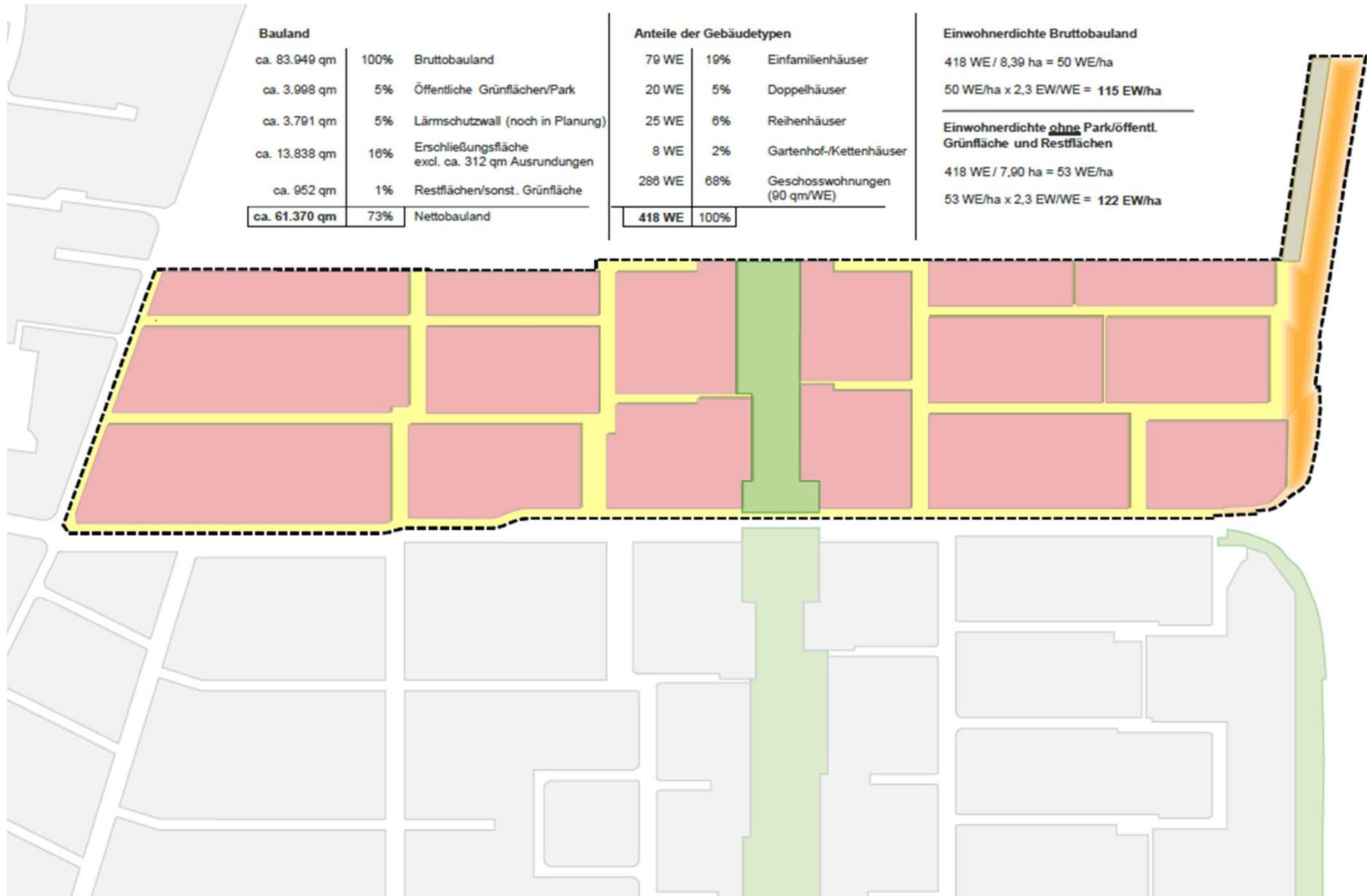
# Entwickeln des städtebaulichen Entwurfs

Untersuchung von:

- Kampfmittel
- Verkehr
- Lärm
- Archäologie
- Boden
- Artenschutz
- Umwelt



# Entwickeln des städtebaulichen Entwurfs

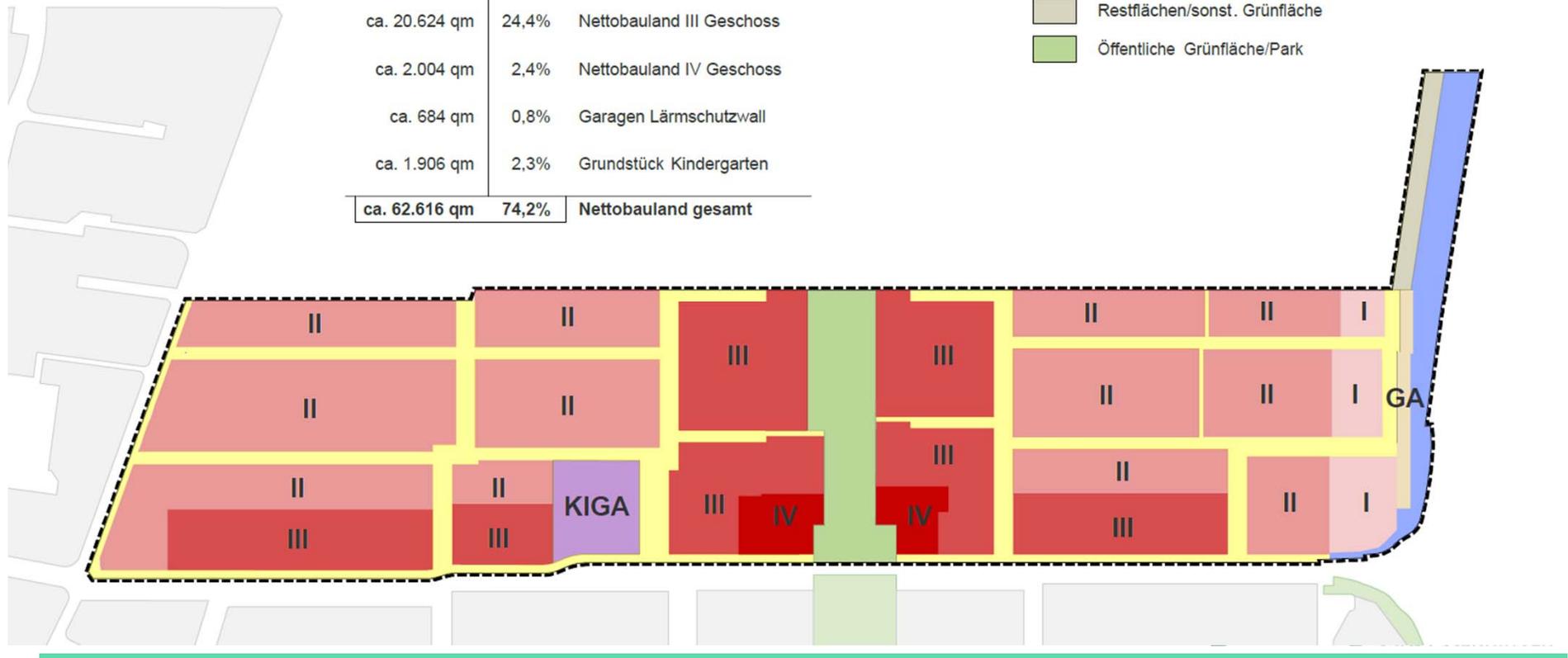


# Entwickeln des städtebaulichen Entwurfs

Bauland		
ca. 84.450 qm	100%	<b>Bruttobauland</b>
ca. 4.075 qm	4,8%	Öffentliche Grünflächen/Park
ca. 3.008 qm	3,5%	Lärmschutzwall (noch in Planung)
ca. 13.801 qm	16,3%	Erschließungsfläche excl. ca. 400 qm Ausrundungen
ca. 950 qm	1,2%	Restflächen/sonst. Grünfläche
ca. 2.939 qm	3,5%	Nettbauland I Geschoss
ca. 34.459 qm	40,8%	Nettbauland II Geschoss
ca. 20.624 qm	24,4%	Nettbauland III Geschoss
ca. 2.004 qm	2,4%	Nettbauland IV Geschoss
ca. 684 qm	0,8%	Garagen Lärmschutzwall
ca. 1.906 qm	2,3%	Grundstück Kindergarten
<b>ca. 62.616 qm</b>	<b>74,2%</b>	<b>Nettbauland gesamt</b>

## Legende

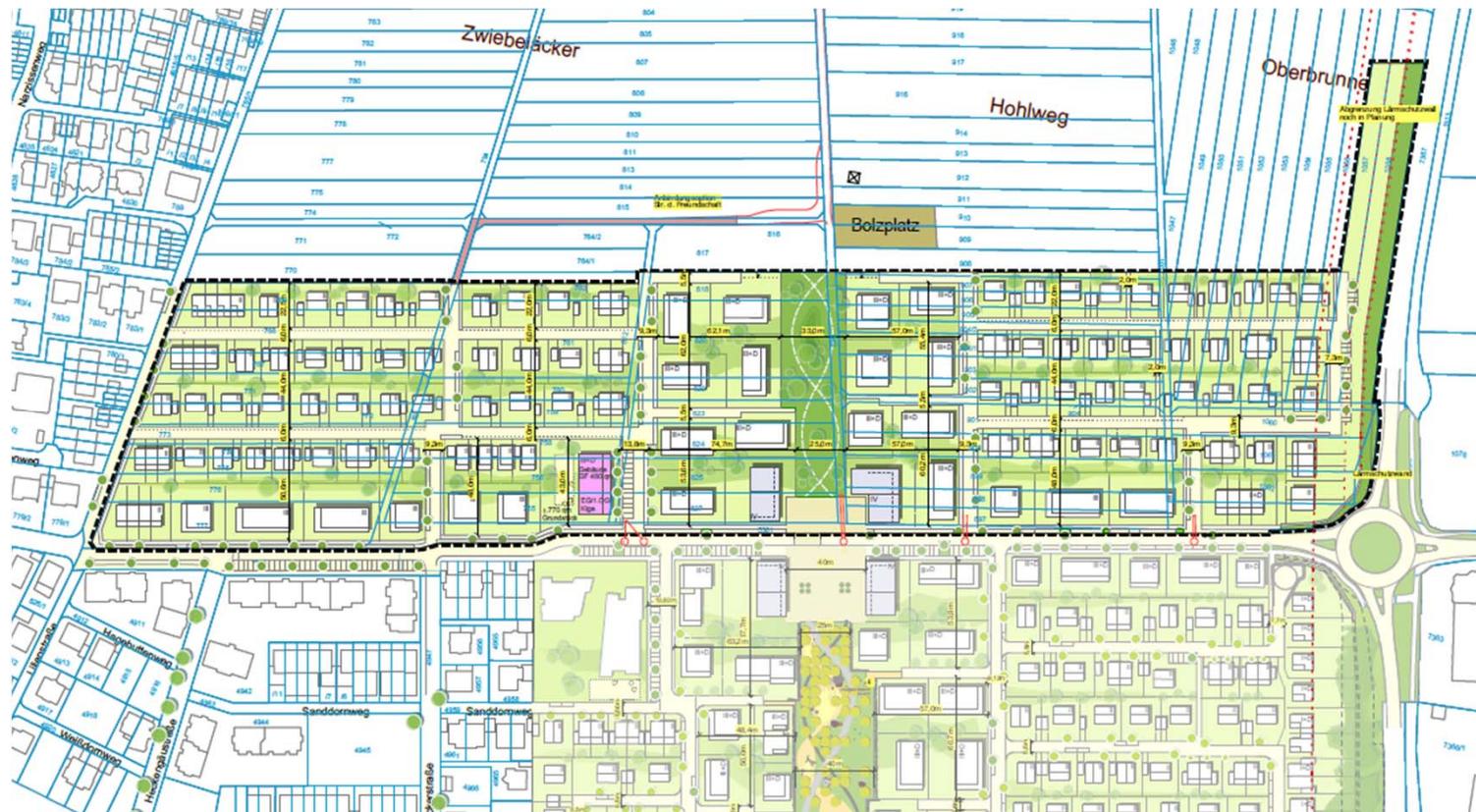
- I Geschoss
- II Geschosse
- III Geschosse
- IV Geschosse
- Garagen Lärmschutzwall
- Grundstück Kindergarten
- Lärmschutzwall
- Straßenflächen
- Restflächen/sonst. Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche/Park



# Entwickeln des städtebaulichen Entwurfs

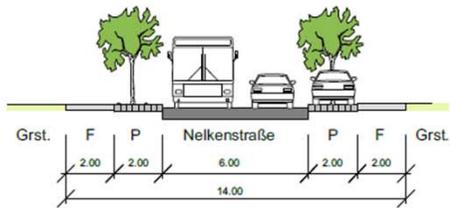
## Erster städtebaulicher Entwurf

- Fortführung des Konzeptes mit verdichteter Bebauung entlang der verkehrlichen und Erholungsachsen
- Ermöglichen von Eigenheimen im Windschatten der Mehrfamilienhäuser

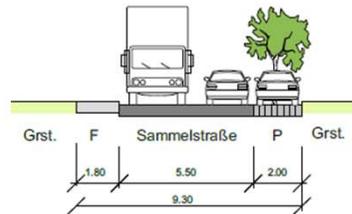


# Entwickeln des städtebaulichen Entwurfs

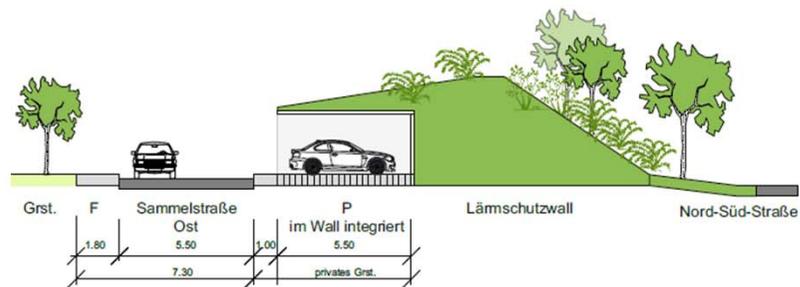
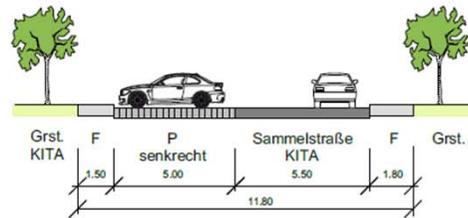
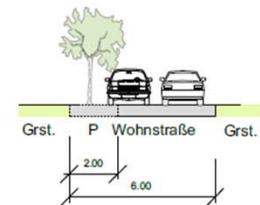
## Nelkenstraße



## Sammelstraße



## Wohnstraße



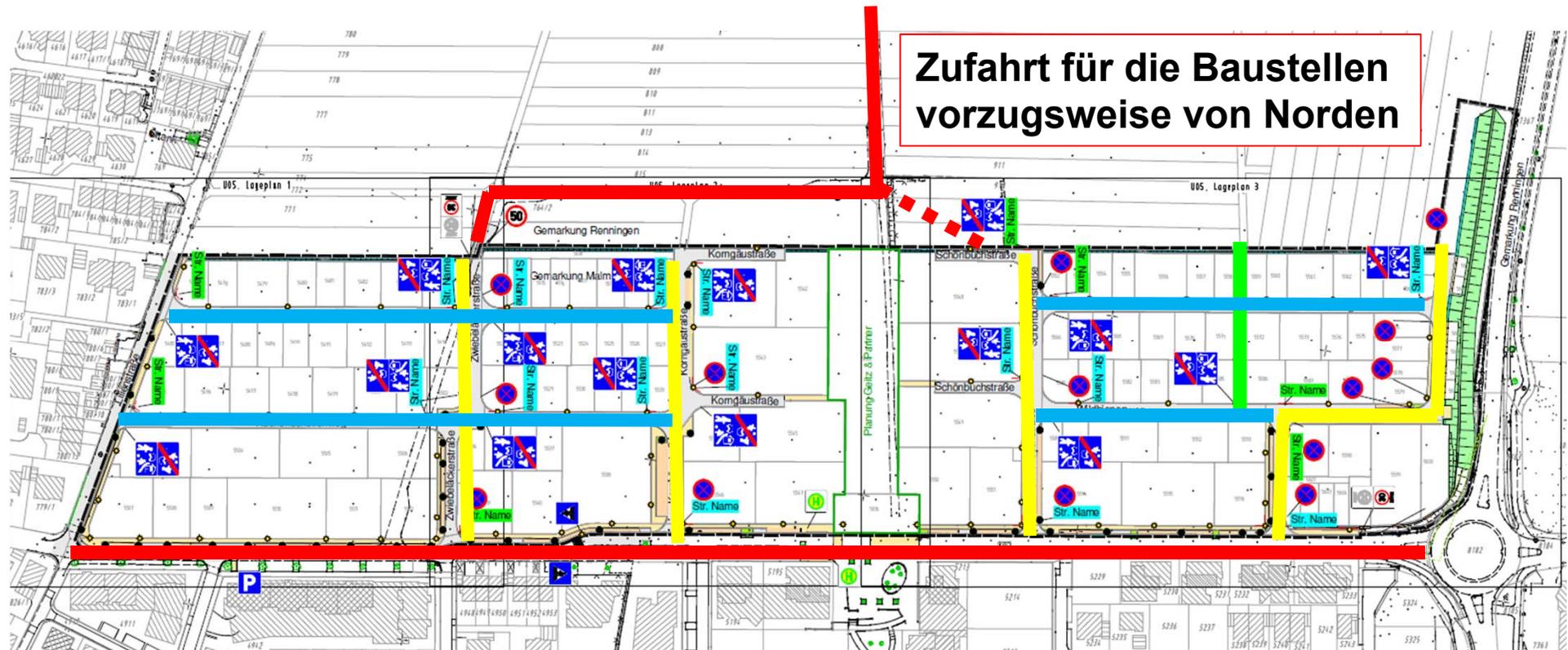
# Organisation des neuen Baugebiets

Erschließung über die Nelkenstraße (Ost-West)  
und über die Straße der Freundschaft (nach/von Norden)

Gebietserschließung in Nord-Süd-Richtung

Wohnstraßen in Ost-West-Richtung

zusätzliche Fußgänger Verbindung







# Hinweise für Sie als Bauherren

## Baurechtliche Hinweise

### Baugrund

Beim Ausheben der Baugrube ist mit Fels in unterschiedlicher Stärke und Festigkeit zu rechnen. Es wird dringend von Sprengungen zur Lockerung der Felsschichten abgeraten, weil die Haftungsfolgen bei Schädigungen in der Nachbarschaft bzw. Umgebungsbebauung nicht absehbar sind.

Sollten Sprengungen dennoch vorgesehen werden, sind diese auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Vor Ausführung sind umfangreiche Beweissicherungsverfahren zur späteren Schadensregulierung durchzuführen. Die Sprengungen sind von erfahrenen Fachleuten durchzuführen. Über die einzelnen Sprengvorgänge sind Gutachten zu erstellen, die Sprengungen sind zu dokumentieren.

### Erdb Bohrungen

Aufgrund der Erfahrungen in den letzten Jahren in und um Renningen wird von Bohrungen in Tiefen über die erste (Grund)Wasserführende Schicht hinaus zur Nutzung der Erdwärme dringend abgeraten. Die haftungsrechtlichen Folgen sind auch Jahre nach den Schadensbohrungen noch nicht endgültig geklärt. Der Untergrund ist in Renningen und Umgebung nicht ausreichend einzuschätzen, um Schadensbohrungen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen zu können. Sollten doch Bohrungen notwendig werden, sind diese beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes Böblingen zuvor zu genehmigen.

### Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Entsprechend § 8 des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg i.V.m. § 6 der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) sind auf den zur Solarnutzung geeigneten Einzeldachflächen Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche in einem Mindestumfang von 60% der Dachfläche zu installieren; bei einem Wohnhaus also 60% der Süddachhälfte.



# Hinweise für Sie als Bauherren

## Baurechtliche Hinweise

### **Wärmepumpe**

Die Wärmepumpe und deren Außengerät muss so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche / Lärmemissionen beispielsweise durch Reflexionen von Wänden verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Sie muss den allgemeinen Anforderungen des § 3 Produktsicherheitsgesetzes (ProdSG) entsprechen und ist gemäß den Herstellerangaben zu betreiben.

### **Rauchmelder**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 Abs. 7 LBO in sämtlichen Aufenthaltsräumen, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie in den zugehörigen Rettungswegen Rauchwarnmelder angebracht bzw. eingebaut werden müssen.

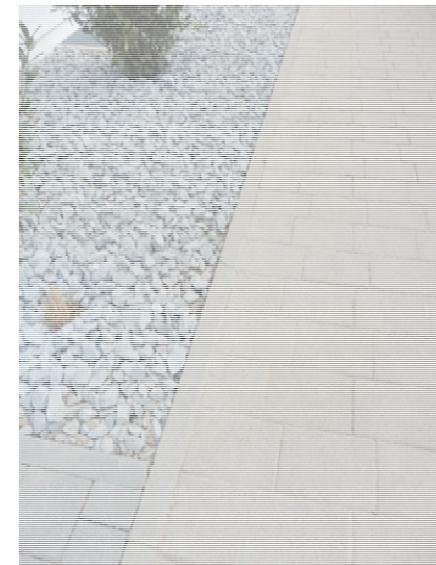
### **Verbot von Schottergärten**

Entsprechend § 21 a des Naturschutzgesetzes für Baden-Württemberg ist seit dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 31. Juli 2020 ausdrücklich festgelegt, dass Schottergärten "grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)" haben und somit unzulässig sind.

Die nicht bebauten Flächen sind dagegen vorwiegend begrünt und wasseraufnahmefähig zu belassen.

### **Begrünung bzw. Bepflanzung**

Nach dem für das Baugrundstück rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Schnallenäcker III 2018" ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Mindestens einer dieser Bäume ist im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche zu platzieren.



# Hinweise für Sie als Bauherren

## Baurechtliche Hinweise

### **Entwässerung befestigter Flächen (Stellplätze, Zufahrten)**

Das Wasser von befestigten Flächen darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Bei einer waagrechten Fläche oder einer Neigung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Entwässerungsrinne mit Anschluss an den Entwässerungskanal einzubauen. Dies gilt auch bei der Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster / Drainpflaster.

### **Stützmauern**

Stützmauern sind entsprechend der Festsetzung B2.2 des Bebauungsplanes als Natursteinmauern, Trockenmauern oder Gabionen auszuführen.

Dies gilt auch für Zufahrtsrampen zu Garagen, Carports oder Stellplätze, außer dem technischen Bauteil z.B. das Fundament der Garage oder des Carports.

### **Fahrradstellplätze**

Lt. LBO gibt es inzwischen die Pflicht, überdachte Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen.

# Hinweise für Sie als Bauherren

## Baubetriebliche Hinweise

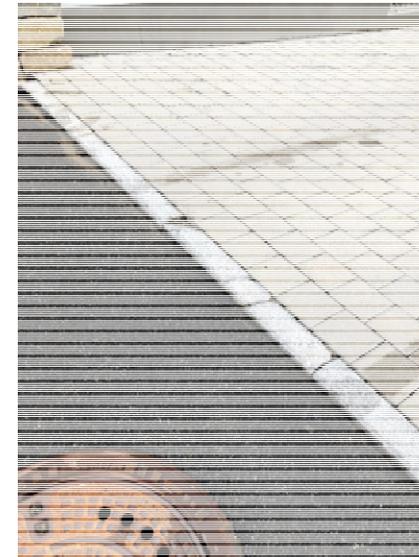
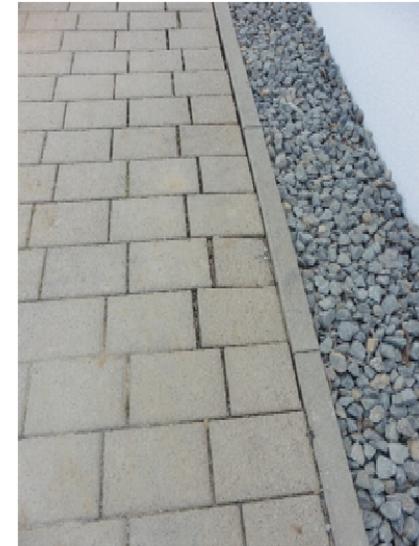
### **Baustelleneinrichtung**

Die Baustelle ist so einzurichten und zu betreiben, dass die öffentlichen Verkehrsanlagen wie z.B. der Straßenbelag, die Bordsteine usw., und die Straßenbeleuchtung sowie Verkehrs- und Straßennamenschilder nicht beschädigt werden. Es sind hierfür vor Inbetriebnahme der Baustelle alle erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden wie Absperrungen, Schutz der Bordsteine durch Überfahrhilfen usw. zu ergreifen.

Der Bauherr ist letztlich für die Vermeidung von Schäden verantwortlich.

### **Doppel- und Reihenhäuser**

Dachform, Dachausrichtung und Dachneigung sind gleich und die Dacheindeckung (vor allem die Farbe) einheitlich auszuführen.



# Hinweise für Sie als Bauherren

## Baubetriebliche Hinweise

### **Entwässerungseinrichtungen**

Das Baugebiet ist mit einem Trennsystem entwässert. Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen wird getrennt vom Schmutzwasser gefasst.

Das Regenwasser wird über Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen direkt dem Rankbach zugeführt.

Schmutzwasserleitungen dürfen daher nicht an die Regenentwässerung angeschlossen werden.

Straßeneinläufe sind für die Dauer der eigenen Baustelle zu schützen. Des weiteren dürfen keine Baustoffe wie Zement, Farben, Gips, Betriebsstoffe

### **Hausanschlüsse**

Seitens der Erschließung sind auf jedem Grundstück Hausanschlüsse für Abwasser, Wasser, Strom, Daten und Telefon vorhanden. Die entsprechenden Anträge sind bei den jeweiligen Versorgern zu beantragen.

## Hinweise für Sie als Bauherren

### Austausch der Kontaktdaten



- Mögliche Synergieeffekte könnten generiert werden:
- Bei großen Bauunternehmungen wird versucht, schnelle Bauzeiten bei wenig Einsatz der Mittel zu erreichen. Hier kann mit Koordination und gemeinsamen Absprachen Erhebliches erreicht werden.
- Grundlage hierfür ist die Bereitschaft aller Beteiligten, daran mitzuwirken.
- Bei Großprojekten wird eine Baustellenlogistik aufgebaut, die die Abläufe minutiös regelt, Stillstandzeiten und Leerläufe vermeidet, die Baustelle ordnet und dadurch sogar zur Arbeitssicherheit beiträgt.
- Wirtschaftlich kann das Zusammenfassen von Bestellungen für mehrere Baustellen zu größeren Mengen und dadurch zu anderen Einkaufspreisen führen.

Auch wenn diese Anregungen für eine Partei nicht akut in Frage kommen, hilft ein guter Informationsaustausch mit Ihren späteren Nachbarn bei der Baustelle und sicherlich für eine spätere gute Nachbarschaft.

Wenn Sie Interesse an der Kontaktaufnahme mit Ihren Nachbarn haben, koordinieren wir gerne die Weitergabe Ihrer Daten. Wenn Sie am Eingang das ausliegende Datenblatt noch nicht ausgefüllt haben, können Sie dieses im Nachgang noch ausfüllen und abgeben.

# Baufreigabe

**01. Juni 2023**

