

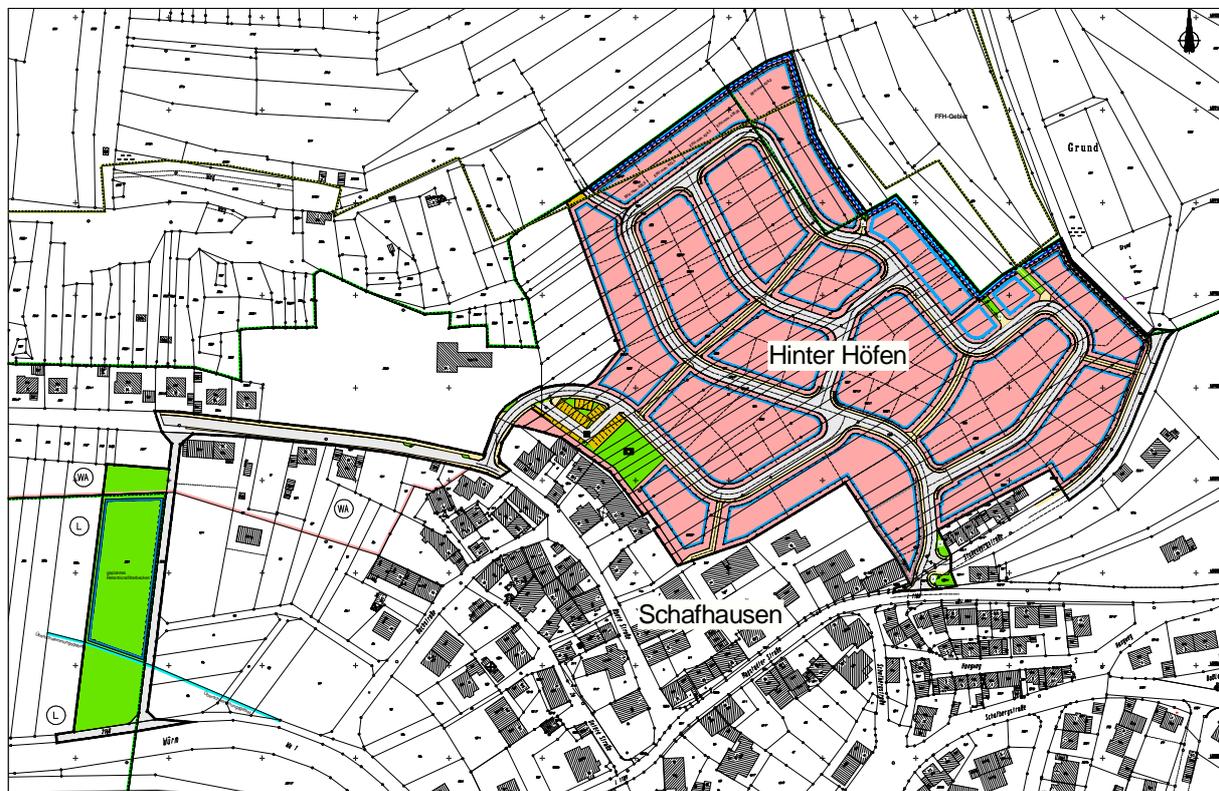


Bebauungsplan „Hinter Höfen I – 1. Änderung“

- vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB -

Textteil – Stand 02.09.2010, Fassung vom 02.12.2010

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)**
- 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
- 3. Hinweise**





INHALT

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1.	allgemeines Wohngebiet (WA)	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	3
1.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ).....	3
1.2.2.	Zahl der Vollgeschosse	3
1.2.3.	Höhe der baulichen Anlagen	3
1.3.	Bauweise.....	5
1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.5.	Stellung der baulichen Anlagen	5
1.6.	Nebenanlagen	6
1.7.	Höhenlage der baulichen Anlagen.....	6
1.8.	Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastung	6
1.9.	Öffentliche Grünflächen, bzw. Verkehrsgrün.....	6
1.10.	Maßnahmen zum Schutz von Natur.....	7
1.11.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers.....	8
1.12.	Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	8
1.13.	Lärmschutzmaßnahmen	8
2.	Örtliche Bauvorschriften	9
2.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
2.1.1.	Hauptgebäude.....	9
2.1.2.	Dachform, Dachneigung	9
2.1.3.	Dachdeckung	9
2.1.4.	Dacheinschnitte und Dachaufbauten	9
2.2.	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	10
2.3.	Stellplätze.....	10
2.4.	Einfriedungen und Stützmauern	10
2.5.	Sichtschutzanlagen	10
2.6.	Zisternen	11
2.7.	Beleuchtung	11
2.8.	Ordnungswidrigkeiten.....	11
3.	Hinweise.....	12
3.1.	Meldepflicht von Baufirmen	12
3.2.	Sicherung gegen Rückstau.....	12
3.3.	Bodenschutz.....	12
3.3.1.	Bodenaushub	12
3.3.2.	Humoser Boden.....	12
3.3.3.	Bodenverdichtung durch Baubetrieb.....	13
3.3.4.	Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen.....	13
3.3.5.	Bodenbelastungen.....	13
3.3.6.	Entsorgung von unbrauchbaren und/oder belasteten Böden	13
3.4.	Wasserwirtschaft	13
3.5.	Grundwasser	14
3.6.	Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe	14
3.7.	Höhenangaben.....	14
3.8.	Geotechnisches Gutachten	14



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Ges. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, S. 2617)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I 1991 S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

siehe Planeinschriebe

1.1.1. allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zugelassen. Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

siehe Planeinschriebe, max. 0,4

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

siehe Planeinschriebe

1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

(16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab festgelegter Bezugshöhe (BzH). Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) ist das Abstandsmaß der festgelegten Bezugshöhe (BzH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut geneigter Dächer.

Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe dem höchsten Punkt der Oberkante der Attika. Die Oberkante des 1. Vollgeschosses (OK) entspricht dem obersten Abschluss der fertigen Außenhaut des 1. Vollgeschosses. Die fertige Außenhaut beinhaltet die Attika beziehungsweise sonstige Bestandteile der Dacheindeckung (Plattenbelag, Dachbegrünung, etc).

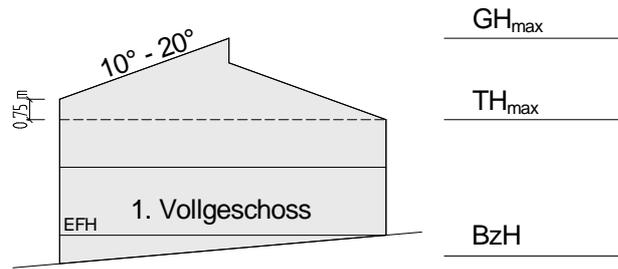


Erläuterung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (siehe Planeinschriebe):

	Sattel-, Walm-, Zeltdach	Pultdach	Flachdach
I	<p>GH_{max} 8,50m 6,50m TH_{max} 3,80m BzH</p>	<p>GH_{max} 7,50m TH_{max} 4,80m BzH</p>	<p>GH_{max} 6,50m OK_{max} 3,50m BzH</p>
II (I+D)	<p>GH_{max} 9,00m 6,50m TH_{max} 4,00m BzH</p>	<p>GH_{max} 8,00m TH_{max} 5,00m BzH</p>	<p>GH_{max} 7,00m OK_{max} 3,50m BzH</p>
III	<p>GH_{max} 9,00m 6,50m TH_{max} 5,80m BzH</p>	<p>GH_{max} 8,00m TH_{max} 6,80m BzH</p>	<p>GH_{max} 7,00m BzH</p>



Erläuterung zur Höhenlage beim versetzten Pultdach:



Ausnahmsweise kann bei versetzten Pultdächern die Traufhöhe an einer der beiden Gebäudeseiten um bis zu 75 cm überschritten werden, wenn auf Dachaufbauten und Querbauten verzichtet wird.

Bei versetzten Pultdächern gelten ansonsten die Vorgaben für Pultdächer.

1.3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Planeinschriebe

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

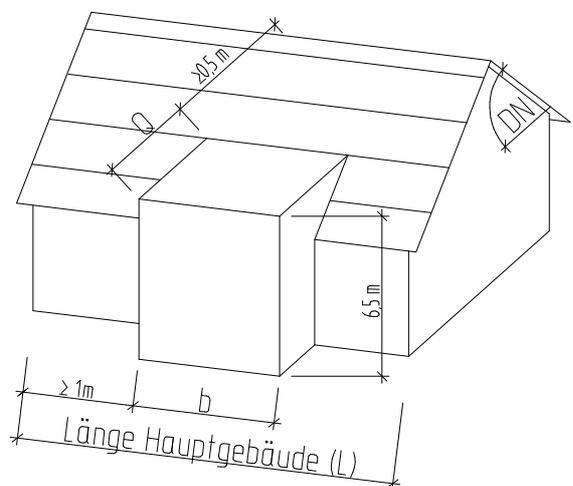
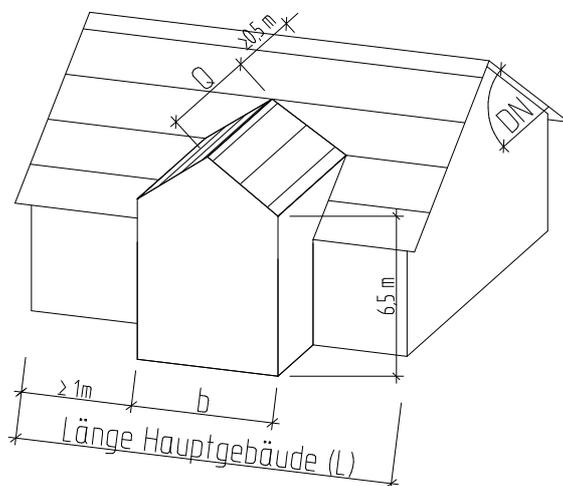
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

siehe Einzeichnungen im Plan

1.5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Querbauten (Q) und untergeordnete Vorbauten (Quergiebel, Erker) sind zulässig. Die Breite untergeordneter Quer- und Vorbauten (b) darf dabei max. 1/2 der Länge des Hauptgebäudes (L) betragen. Der Abstand muss mindestens 0,5 m in der Waagrechten zum First und mindestens 1,0 m zum Ortgang betragen. Die maximale Höhe untergeordneter Quer- und Vorbauten beträgt 6,5 m.





Bei Flachdachgebäuden mit eingeschossiger Bauweise (I) darf die Grundfläche des Obergeschosses (A) maximal 0,7 x der Grundfläche des Erdgeschosses betragen. Bei zweigeschossiger Bauweise (I+D) darf die Grundfläche des Obergeschosses (A) maximal 0,8 x der Grundfläche des Erdgeschosses betragen.

1.6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Größe von 20 m³ zulässig.

1.7. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Bezugshöhe (BzH) ist im Lageplan für jedes Baugrundstück separat festgelegt. Die maximale Traufhöhe (TH_{max}), Gebäudehöhe (GH_{max}) und Oberkante des 1. Vollgeschosses bei Flachdächern (OK_{max}) beziehen sich auf die festgelegte Bezugshöhe (BzH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann unabhängig von der Bezugshöhe festgelegt werden.

1.8. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Bei parallel zu öffentlichen Grundstücken aufgestellten Garagen ist ein Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Wände zum öffentlichen Bereich sind zu begrünen. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine).

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

1.9. Öffentliche Grünflächen, bzw. Verkehrsgrün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe



1.10. Maßnahmen zum Schutz von Natur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Umweltbericht und im Grünordnungsplan sind Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert, die hier in der abschließenden Genehmigungsfassung in Kurzform übernommen werden.

- Pfg 1: Großbaumverpflanzung von Obstbäumen aus dem Bestand der best. Streuobstwiese in die geplante Friedhofserweiterungsfläche. Diese Maßnahme wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
- Pfg 2: Neupflanzung von 71 Gehölzen auf privaten Grundstücken. Da diese Bäume nicht vor der eigentlichen Bebauung der Grundstücke am vorgesehenen Standort gepflanzt werden können werden sie vorab in Containern vorkultiviert und an zwei Standorten im Baugebiet abgesetzt. Im Zuge der einzelnen Grundstücksbebauung werden die Bäume dann an die vorgesehene n Standorte versetzt. Diese Bäume sind an ihrem Standort dauerhaft zu dulden und zu pflegen. Bei Abgang sind sie an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Diese Maßnahme wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durchgeführt.
- Pfg 3: Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen, je ein Baum pro Baugrundstück. Grundstücke die im Zuge von Pfg 2 bepflanzt werden oder einen zu erhaltenden Baum beinhalten sind von diesem Pflanzgebot nicht betroffen. Auch diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese Bäume durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
- Pfg 4: Festsetzung zur gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksfläche im Wesentlichen unter Verwendung von heimischen Laubgehölzen und Pflanzen.
- Pfg 5: Extensive oder intensive Begrünung von Dächern bis zu einer Neigung von 8°.
- Pfg 6: Pflanzgebot für heimische Sträucher im Bereich der Aufschüttung (Damm). Die Pflanzungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme durchzuführen und danach dauerhaft zu erhalten.
- Pfg 7: Anlage eines extensiven Grünlandes im Umgebungsbereich des Retentionsfilterbeckens.

Genauere Definitionen über die Ausführung der einzelnen Pflanzgebote sind dem zugehörigen Grünordnungsplan zu entnehmen.



Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind hier nicht beschrieben, sie sind dem zugehörigen Grünordnungsplan (Kapitel 5.4) vom Büro Wölffing-Seelig zu entnehmen.

1.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 , § 126 Abs. 1 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Beleuchtungseinrichtungen mit ihren Fundamenten in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

1.12. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke von ca. 0,2 m Breite und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.13. Lärmschutzmaßnahmen

Westlich der Haupteerschließungsstraße ist der straßennahe Bereich bis zur ersten Abzweigung im Bebauungsplangebiet als Lärmpegelbereich III ausgewiesen. Auf dem Gebiet des ehemaligen Gebäudes Magstadter Str. 37 ist der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

In diesen Baufelderbereichen sind neue Bauvorhaben nur zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereiches die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

Zusätzlich sind Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) mechanische und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern kein Fenster zu einer Lärm abgewandten Seite angeboten werden kann.

Die Festsetzungen gelten für die direkten oder seitlichen der L 1189 zugewandten Fassaden. Die der L 1189 abgewandten Fassaden sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.



2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) mit den jeweiligen Änderungen

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1. Hauptgebäude

Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nur ausnahmsweise und untergeordnet zulässig.

2.1.2. Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

siehe Planeinschriebe und Abschnitt 1.2.3

Bei Flachdächern sind jegliche Aufbauten mindestens entsprechend ihrer Höhe von der Außenwand abzurücken.

2.1.3. Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Eindeckung von geneigten Dächern darf nur nicht reflektierendes Dachdeckungsmaterial in roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden. Dächer bis 8° Neigung sind extensiv oder in tensiv zu begrünen.

Solar- und ähnliche Anlagen dürfen die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer nicht überschreiten und müssen in die Dachfläche integriert oder direkt mit gleicher Dachneigung aufgesetzt werden. Bei Flachdächern gilt ein Abstand zur Außenwand mindestens entsprechend der Höhe der Anlage.

2.1.4. Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Gauben), Zwerchgiebel o. ä. sind in der Summe bis zur Hälfte der jeweiligen Wandbreite zulässig.

Bei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Ortgang und 0,50 m in der Waagrechten zum First einzuhalten. Auf einer Dachseite sind nicht gleichzeitig Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig.



2.2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen zu nutzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Der erstmalig hergestellte Mulden- und Dammbereich einschließlich seiner Bepflanzung im Bereich des künftigen Ortsrandes ist bei einer späteren Bebauung dauerhaft zu erhalten und darf in seiner Breite und Form nicht verändert werden. Im Zuge der Bebauung abgängige Bepflanzung muss zeitnah wieder gleichwertig hergestellt werden.

2.3. Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen (0,5 Werte sind aufzurunden). Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, die Stauräume vor den Garagen jedoch nicht.

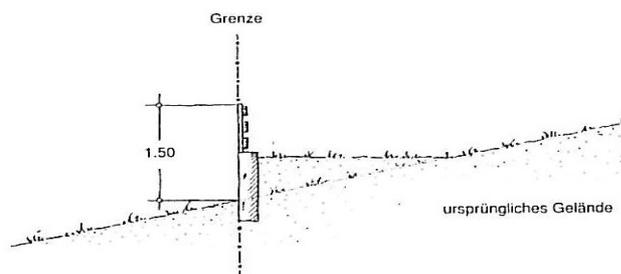
2.4. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur bis 1,2 m Höhe zulässig. Mit geschlossenen Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern ist zu öffentlichen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Zu öffentlichen Feldwegen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Ansonsten richtet sich die zulässige Höhe von Einfriedigungen und Stützmauern nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.



2.5. Sichtschutzanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sichtschutzanlagen bei Doppel- und Reihenhäusern sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Oberkante fertigem Gelände und einer Länge von 3,50 m in direktem Anschluss an das Wohngebäude zulässig.



2.6. Zisternen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das durch befestigte Flächen (Dächer, Zufahrten, Zugänge) anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternenanlagen (Fassungsvermögen mind. 3 m³) zu sammeln. Die Zisterne muss über ein Notüberlaufsystem mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal verfügen. Dachflächen die mit Kupfer, Zink oder Blei beschichtet sind dürfen nicht an eine Zisternenanlage mit Notüberlauf angeschlossen werden.

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen für die WC-Spülung und als Waschmaschinenanschluss ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren und muss beim Gesundheitsamt gemäß § 13 TrinkwV 2001 sowie beim örtlichen Wasserwerk angezeigt werden.

2.7. Beleuchtung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im Randbereich zur Landschaft, vorzugsweise im gesamten Geltungsbereich, sind zum Schutz der Fauna nur Natrium-Niederdrucklampen oder vergleichbare Produkte zu verwenden. Die Ausstrahlung der Leuchten nach oben darf max. 70 Grad betragen.

2.8. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.



3. Hinweise

3.1. Meldepflicht von Baufirmen

(§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt bzw. die Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2. Sicherung gegen Rückstau

Anschlussstellen der Grundstücksentwässerung sind gemäß der Abwassersatzung der Stadt Weil der Stadt (AbwS § 20 – Sicherung gegen Rückstau) in der jeweils gültigen Fassung vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau zu sichern.

Für alle Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene (= Oberkante Straßenniveau) sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986-100 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen zu beachten.

Es wird empfohlen, das Oberkantenniveau für notwendige Lichtschachtelemente oder Kellerabgänge mindestens 20 cm über das Niveau der Rückstauenebene zu setzen oder diese abzudichten und mit einer Entwässerungseinrichtung zu versehen.

3.3. Bodenschutz

3.3.1. Bodenaushub

Das Bodenmaterial ist getrennt nach seiner Verwertungseignung auszubauen. Unbelasteter, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung § 12 und der DIN 19731 sind im Umgang mit kulturfähigem Bodenmaterial zu beachten. Ein Verwertungskonzept ist im Rahmen des Bodenmanagements mit dem Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

3.3.2. Humoser Boden

Zur Bauvorbereitung ist der Aufwuchs zu entfernen. Der humose Boden ist entsprechend seiner tatsächlichen Mächtigkeit im Gelände möglichst ohne vorherige Befahrung abzuschleppen und bis zur Verwertung an geeigneter Stelle zu profilierten, geglätteten Mieten (Höhe max. 2m) zwischen zu lagern. Die Mieten sind zu begrünen. Die DIN 19731 ist zu beachten. Nach Ende der Bauarbeiten und erfolgter Untergrundlockerung ist dieser Boden in den Grün- und Gartenbereichen ca. 30 cm mächtig wieder aufzutragen. Der übrige Boden ist außerhalb des Gebiets einer hochwertigen Verwertung zuzuführen, die mit dem Landratsamt abzustimmen ist.



3.3.3. Bodenverdichtung durch Baubetrieb

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 zu beseitigen.

3.3.4. Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Ggf. außerhalb des Bebauungsbereiches eingetretene Verdichtungen (z.B. auf Zwischenlagerflächen) sind nach Räumung tiefgreifend zu beseitigen.

3.3.5. Bodenbelastungen

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchliche oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

3.3.6. Entsorgung von unbrauchbaren und/oder belasteten Böden

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

3.4. Wasserwirtschaft

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Kanälen abgeleitet. Um das bei einem Starkregen anfallende Niederschlagswasser verzögert in die Würm abzuleiten, wurde bereits ein Retentionsbodenfilterbecken hergestellt, das zudem das anfallende Regenwasser reinigt.

In der Stubenbergstraße erhalten einige Baugrundstücke keinen Anschluss an das Trennsystem, diese werden an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Aus der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten und des darunter folgenden Muschelkalkes ist abzuleiten, dass für die Aufnahme von Oberflächenwasser praktisch nur das Puffervermögen des Bodens (nicht gesättigter Porenraum) zur Verfügung steht. Eine Versickerleistung des Untergrundes kann für baupraktische Aufgabenstellungen nicht angenommen werden. Diese Situation wird dadurch noch verstärkt, dass aus dem umgebenden Hanggelände bei ungünstigen Witterungsverhältnissen (gefrorener Boden - mit oder ohne Schneeeauflage -) mit einem erheblichem Abfluss von Niederschlägen gerechnet werden muss.

Etwaiiges anfallendes Oberflächenwasser ist ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abzuleiten.



3.5. Grundwasser

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

In den Deckschichten kann bei steinreicheren Einlagerungen (sog. Gehängeschutt) lokal begrenzt Schichtwasser auftreten. Ferner kann Schichtwasser auch nach niederschlagsreichen Perioden in der Übergangszone vom aufgelockerten Oberboden zu den darunter anstehenden dicht gelagerten bindigen Deckschichten auftreten.

Es wird hier auf die Baugrundbeurteilung des geotechnischen Gutachtens der Prof. Ast Ing.-Ges. mbH aus Stuttgart verwiesen, die detaillierte Bodenangaben in Lage und Schichtstärke beinhaltet.

3.6. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe

Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind nach dem derzeitigen Stand der Technik herzustellen. Die Anforderungen der Verordnung für kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BimSchV (in der jeweils gültigen Fassung) an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind einzuhalten.

3.7. Höhenangaben

Die eingetragenen Höhen über NN beziehen sich auf das „Neue System“.

3.8. Geotechnisches Gutachten

Zum Ziel der Baugrundbeurteilung für die Umlegung und die Erschließung wurde von der Prof. Ast Ing.-Ges. mbH aus Stuttgart ein geotechnisches Gutachten erstellt, welches detaillierte Bodenangaben in Lage und Schichtstärke beinhaltet. Für private Bauvorhaben ist dieses Gutachten nicht verbindlich.

Das Baugebiet befindet sich (Stand 02.12.2010) in der Erdbebenzone 1.

Aufgestellt:

Weil der Stadt, 14.12.2010

Ingenieurbüro Schädel GmbH

.....
Dr. Ing. W. Schädel

Ausgefertigt:

Weil der Stadt, 28.12.2010

Stadt Weil der Stadt

.....
Bürgermeister Straub