

Gemeinde Schönaich

Landkreis Böblingen

Bebauungsplan "Ringstraße / Dammweg"

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Angaben

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

2. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind:

- 2.1 das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 2.2 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
zuletzt geändert am 07.02.2023 (GBl. 2023 I Nr. 6)
- 2.3 die Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
(GBl. S. 357,358), zuletzt geändert am 07.02.2023 (GBl. S 26,41)
- 2.4 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990,
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

3. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB u. §§ 1 - 23 BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) (s. Eintrag im zeichnerischen Teil)

- 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 (3) 4 - 5. BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

3.2.1 Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 1 BauNVO)

Die Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO) darf, im Rahmen der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche, max. 0,4 der Grundstücksfläche (GRZ 0,4) betragen.

Die zulässige festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 + 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Werden Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile mit Erde überdeckt, so sind die mit mindestens 0,5m Erde bedeckten Teilflächen nicht auf die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 (4) Satz 1 + 2 BauNVO anzurechnen.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist jeweils laut Eintrag im Lageplan als Höchstgrenze über NHN (amtliches Höhenbezugssystem DHHN2016) festgesetzt.

Die als Höchstgrenze genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen zur Nutzung von Sonnenenergie können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2.3 Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO u. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
Die maximale Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen von Ziff. 3.2.1 durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten gemäß § 5 (6) Nr. 1+2 LBO ist bis 0,5 m allgemein zulässig.

3.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für den gesamten Planbereich wird offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Tiefgaragen nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

3.6.1 PFG 1: Wiesenfläche / Anpflanzung von Sträuchern (flächig, gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil)

Die Anpflanzung erfolgt mit standortheimischen niedrigwachsenden Strauchgruppen gemäß der Pflanzliste. Hierbei ist das Nachbarrecht zu berücksichtigen. Wiesenflächen sind mit artenreichem, gebietsheimischem und standortgerechtem Saatgut einzusäen. Gehölze sind nach Bedarf und in Teilabschnitten zu pflegen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

3.6.2 PFG 2: Allgemeine Eingrünung privater Grundstücke

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Im Plangebiet sind insgesamt 11 Obst- oder Laubbäume (Stammumfang mind. 16/18 cm) zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Liste zur Begrünung enthält klein- und mittelkronige Bäume (feuerbrandgefährdete Arten sind ausgeschlossen). Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch Alter bedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

3.6.3 Dachbegrünung

Auf flachen und flach geneigten Dächern (bis 15 Grad Neigung) ist eine mindestens extensive Dachbegrünung aufzubringen. Die Begrünung darf dabei 70 % der Dachfläche des obersten Geschosses und eine Substratdicke von mindestens 10 cm nicht unterschreiten.

Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Liste zur Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Die Errichtung aufgeständerter Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern ist zulässig. Um die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung dauerhaft zu gewährleisten, ist der vom Hersteller vorgesehene Abstand zwischen Unterkante Photovoltaikelement und Substratschicht einzuhalten. Kombisysteme sind empfohlen.

3.6.4 Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher

(mögliche aktuelle Krankheiten und Klimaresistenz sind bei der Auswahl zu beachten)

Einzelstehende Bäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Ulme (*Ulmus minor*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Weide (*Salix*, heimischen)
Feldahorn (*Acer campestre* Arten)
Birke (*Betula pendula*)
Erle (*Alnus glutinosa*)
Judasbaum (*Cercis siliquastrum*)

Wildobstgehölze

Wildrosen-Arten (*Rosa spec.*)
Marone (*Castanea sativa*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Zwetschge (*Prunus domestica*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

Auswahl an Streuobstsorten

Äpfel

Blutstreifling
Bittenfelder
Kaiser Wilhelm

Brettacher

Hauxapfel
Jakob Fischer
und weitere lokale Sorten

Birnen

Grüne Jagdbirne
Palmischbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Pastorenbirne
Kirchensaller Samenbirne

Steinobst

Hauszwetsche
Knorpelkirsche
Dollenseppler Kirsche

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

Sträucher

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

Kriechende Rose (*Rosa arvensis*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen

Weinrebe (*Vitis vinifera*)
Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)
Knöterich (*Polygonum auberti*)
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Berg-Waldrebe (*Clematis montana*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)

Selbstklimmer

Efeu (*Hedera helix*)

Kletterwein (*Parthenoc. tricuspidata*)
Wilder Wein (*Parthenoc. Quinquefolia*)

Feuchtigkeitsliebenden Stauden

Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*)
Rispensegge (*Carex pendula*)
Mädesüß (*Filipendula ulmaria*)
Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)
Wasser-Dost (*Eupatorium cannabinum*)
u.a.

Arten begrünter Flachdächer

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosum	Graslilie
Campanula porten.	Ranken-Glockenblume
Campanula rotundifol.	Rundblättrige Glockenblume
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthus.	Karthäusernelke
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sang.	Storchschnabel
Helianthemum num.	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Inula ensifolia	Schwertalant
Melica ciliata	Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga in Sorten	Steinbrech

Sedum acre
Sedum album
Sedum reflexum
Sedum sexangulare
Sempervivum tect.
Teucrium cham.
hymus serpyllum

Scharfer Mauerpfeffer
Schneepolster
Tripmadam
Walzensedum
Dachwurz
Gamander
Thymian

u.a.

4. **Bauordnungsrechtliche Vorschriften** für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ringstraße / Dammweg" (§ 74 LBO u. § 9 (4) BauGB)

4.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 u. § 11 (2) LBO)

4.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind wie folgt auszuführen.

Zulässig sind die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung bis 24 - 48 Grad, je nach Planeinschrieb.

Zulässig sind die Dachform Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad, je nach Planeinschrieb.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Garagen, Überdachungen von Tiefgargenzufahrten und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind entweder mit Satteldach und einer Neigung von bis zu 25 Grad, Flachdach oder Pultdach und einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig.

5. **Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen** (§ 9 (6) BauGB)

5.1 Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Böblingen, Untere Wasserbehörde.

5.2 Artenschutz

Die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.

Auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach wird verwiesen

(https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf).

5.3 Bodenfunde

Werden Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird verwiesen.

