

CJ2

**Gemeinde Oberboihingen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne  
und örtliche Bauvorschriften**

# Stattmannstraße III

**vom 20.07.2022**

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Nachrichtliche Übernahme
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

## 1      **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2      **Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

## 3      **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzliste.

## 4      **Anlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung,
- Umweltbericht, König + Partner, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 11.05.2022.
- Bebauungsplan „Stattmannstraße III“, Oberboihingen – Artenschutzrechtliche Untersuchung, HPC AG, Rottenburg, 12.03.2020.

## 5      **Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **A1 Zulässige Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zulässig ist das in den Vorhaben- und Erschließungsplänen 1/6 bis 6/6 beschriebene Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/6 bis 6/6 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

## **A2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

### **A2.1 GE – Gewerbegebiet**

(§ 8 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

**Ausnahme** können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sowie genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## **A2.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet**

(§ 8 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe **soweit diese das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören** und sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

**Ausnahme** können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sowie genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## **A3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

### **A3.1 Grundflächenzahl**

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

### **A3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Obergrenze.

### **A3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) in Metern entsprechend den Planeinschrieben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 2,0 m überschritten werden.

Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH kann +/- 0,50 m abgewichen werden. Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich dann auf den herauf- oder herabgesetzten Wert.

## **A4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o: offene Bauweise.
- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

## **A5 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

## **A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A6.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das auf Verkehrs- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Auf **Ziffer B3** wird verwiesen.

### **A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze / Hofflächen**

Der Oberflächenbelag von Erschließungswegen, Stellplätzen und Hofflächen ist wasserundurchlässig herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu sammeln und gedrosselt in den Mischwasserkanal abzuleiten (siehe hierzu **Ziffer A6.1**).

Wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein geologisches Gutachten im Zuge der Ausführungsplanung nachgewiesen, kann der Oberflächenbelag von PKW-Stellplätzen und Fußwegen auch wasserdurchlässig ausgeführt werden. Dabei muss aber durch Aufkantung sichergestellt sein, dass kein Oberflächenwasser der angrenzenden Erschließungswege, Hofflächen oder öffentlichen Verkehrsflächen in diese Flächen gelangen kann. Die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie zum Grundwasserschutz und Altlasten sind zu berücksichtigen.

Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 17.08.1981 zum „Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassungen „Oberer Wasen“ Parz. Nr. 975 der Gemeinde Oberboihingen“ sind ebenfalls zu beachten.

### **A6.3 Dachbegrünung**

Dächer mit Ausnahme von Terrassen-, Glas- und Vordächern sowie Aufbauten sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke durch

Ansaat von artenreichen Saatgut-Mischungen heimischer Wildkräuter dauerhaft extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind mindestens 3.940 m<sup>2</sup> Dachbegrünung umzusetzen.

#### **A6.4 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. Beleuchtungseinrichtungen sind so auszurichten, dass das westlich angrenzende Biotop „Feldgehölz in Flutmulde westlich Oberboihingen“ (173221160054) nicht angestrahlt und beeinträchtigt wird.

### **A7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### **A7.1 Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

##### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 20 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m in alle Richtungen verschoben werden.

##### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Erhaltung und Ergänzung von Gehölzen**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume und Sträucher durch geeignete Maßnahmen (DIN Norm) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Gehölze ist vor Befahrung zu sichern. Die Fläche darf nicht für die Baustelleneinrichtung oder als Lagerfläche genutzt werden.

Der vorhandene Gehölzbestand ist bis zur vorgesehenen Breite flächig mit Strauchpflanzungen zu ergänzen. Es sind mindestens verpflanzte Sträucher mit 60-100 cm Höhe zu verwenden. Der Abstand der Gehölze sollte ca. 120 cm unter-

einander betragen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen.

Sind Rodungen von bestehenden Gehölzen notwendig, ist dies nur im Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 28. Februar zulässig.

### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Heckenstreifen**

Die gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit Sträuchern und Bäumen entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen.

Der Abstand der Gehölze sollte ca. 120 cm untereinander betragen. Hierbei sind für die Heckenpflanzungen 80 % der Strauchgehölze als verpflanzte Sträucher 60-100 cm Höhe, 20 % als Solitärsträucher 150-200 cm Höhe zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Sind Rodungen von bestehenden Bäumen und Sträuchern notwendig, ist dies nur im Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 28. Februar zulässig.

### **Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung von Stellplätzen** (nicht im zeichnerischen Teil verortet)

Für jeweils sechs oberirdische PKW-Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Pflanzenarten entsprechend Pflanzenliste.

### **Pflanzzwang 5 (pz 5) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche** (nicht im zeichnerischen Teil verortet)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Wiese anzulegen.

## **B**      **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 Abs. 7 LBO)

### **B1**      **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **B1.1**      **Dachgestaltung**

##### **Dachneigung**

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

##### **Dachdeckung**

Dächer von Gebäuden sind gem. Ziffer **A6.3** zu begrünen. Haustechnische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

### **B2**      **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade und als selbstständige bauliche Anlage zulässig.

Je Fassadenansicht ist nur eine unselbstständige Werbeanlage in einer Größe von maximal 5,0 m Länge und 3,0 m Höhe zulässig.

Es ist maximal eine selbstständige Werbeanlage je Gewerbebetrieb zulässig. Diese darf eine Gesamthöhe von 10,0 m und eine Gesamtbreite von 2,5 m nicht überschreiten.

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach und
- Werbeanlagen innerhalb der pz-Flächen.

### **B3**      **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Für die Bemessung der Einleitungswassermenge in den Vorfluter (Marbach) ist der natürliche Abfluss aus dem unbebauten Gebiet zu Grunde zu legen. Nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 (Punkt 3.3.7) ist eine Drosselabflussspende  $q_{Dr} = 3-10 \text{ l/s*ha}$  anzusetzen. Die genaue anzusetzende Drosselspende ist im Vorfeld



der Entwässerungsplanung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen abzustimmen.

Zur Ableitung in den Mischwasserkanal beträgt der Drosselabfluss 0,75 l/s und 100 m<sup>2</sup> angeschlossener, undurchlässiger Fläche. Das Volumen der Rückhalteeinrichtungen ergibt sich zu 3,4 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener, undurchlässiger Fläche.

## C

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### C1

#### Wasserschutzzone III

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Oberer Wasen“ innerhalb der Wasserschutzzone III. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 17.8.1981 zum „Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassungen „Oberer Wasen“ Parz. Nr. 975 der Gemeinde Oberboihingen“ sind zu beachten.

### C2





#### Überschwemmungsgebiet/Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten/ Hochwasserentstehungsgebiet

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, wird der gesamte Planbereich (**ohne Berücksichtigung etwaiger, bereits umgesetzter Geländeanpassungen** und damit zusammenhängenden Verdrängungen) bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) im schlimmsten Fall um ca. 2,1 m (Wasserspiegellage 268,6 müNN = EFH ) überflutet. Es liegt demnach in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 WHG.

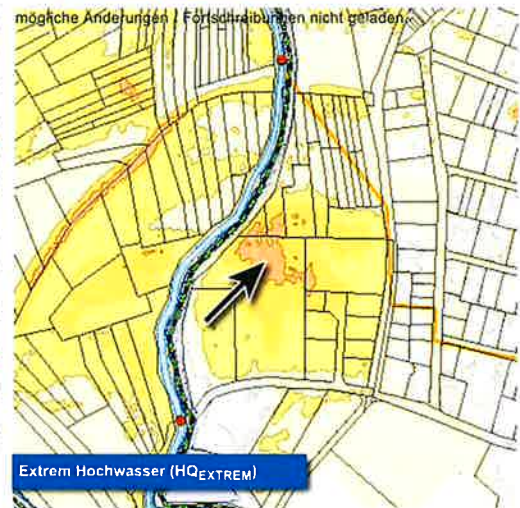
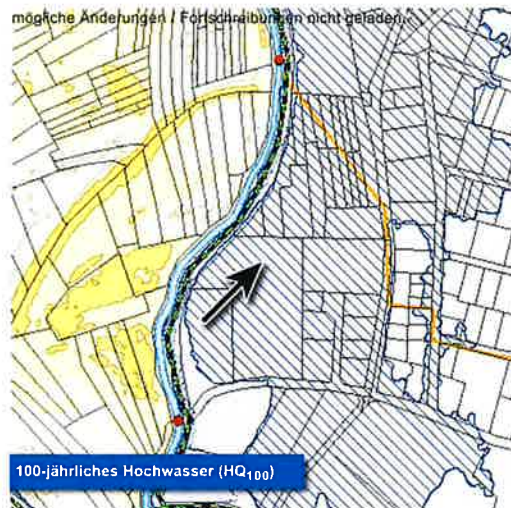
Gem. § 78 b WHG sollen bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserisiko angepassten Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

## ▼ Information zu Überflutungsflächen und -tiefen

Ost	526455		
Nord	5388202		
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)			
Gemeinde	Oberboihingen		
Kreis	Esslingen		
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Stuttgart		
Gewässereinzugsgebiet	Heuspenbächle		
	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ <sub>10</sub> )		-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ <sub>50</sub> )		-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ <sub>100</sub> )		-	-
Extrem Hochwasser (HQ <sub>EXTREM</sub> )		2,1 m	268,6 m

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen  
 Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.  
 Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass  
 Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.  
 Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016. Höhenstatus (HST)  
 170, EPSG 7837.

mögliche Änderung /  
 Fortschreibung



## **D HINWEISE**

### **D1 Artenschutz**

Das Angebot an Quartieren für Fledermäuse im Umfeld des Plangebiets ist gering. Fledermäuse, und auch Vögel, nutzen künstliche Quartiere und Bruthöhlen, die z.B. in die Gebäudefassade integriert werden können. Es wird empfohlen, die Bauherren auf diese Möglichkeit hinzuweisen. Eine Zusammenstellung von Informationen rund um dieses Thema ist unter dem Link <http://www.artenschutz-am-haus.de> zu finden.

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist grundsätzlich nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutperiode der Vögel zulässig. Der hierfür geeignete Zeitraum liegt zwischen dem 1. November und 28. Februar. Außerhalb dieses Zeitraums muss zeitnah vor den Rodungsarbeiten eine fachliche Überprüfung und Beurteilung hinsichtlich möglicher Brutvögel und ggf. Fledermäuse erfolgen.

Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung, HPC AG, Rottenburg a. N., 12.03.2020 wird verwiesen.

### **D2 Vogelschlag**

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind bei großen Glasflächen gemäß der aktuellen Schrift „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ 19/01 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten geeignete Muster zu verwenden.

### **D3 Bodendenkmale**

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **D4 Bodenschutz**

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## **D5      Altablagerung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Bereich die Altablagerung „Sandgrube in der Fischerei“, auf Beweismiveau 1 in B-Entsorgungsrelevanz bewertet.

Es wird empfohlen, Tiefbauarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen, damit gegebenenfalls nicht frei verwertbares Bodenmaterial separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Abs. 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

Im Bereich der Altablagerung ist bei einer geplanten Versickerung von Oberflächenwasser bzw. der Anlegung von wasserdurchlässigen Stellplätzen darauf zu achten, dass der Boden in diesen Bereichen keine Schadstoffbelastungen aufweist.

## **D6      Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept**

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

## **D7 Grundwasserschutz**

Im Plangebiet steht Grundwasser ca. 3 bis 4 m unter dem bestehenden Gelände an. Nach Erfahrungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen kann die Schwankungsbreite des Grundwasserspiegels im Neckartal über 2 m betragen. Demnach ist davon auszugehen, dass das Grundwasser zeitweise deutlich höher steigen kann. Bauteile, die tiefer als 266,40 m ü. NHN zu liegen kommen, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Esslingen.

## **D8 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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


## **D9 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

Nach der Industriebaurichtlinie sind für Brandabschnittsflächen bis 2.500 m<sup>2</sup> 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser und für Brandabschnittsflächen von mehr als 4.000 m<sup>2</sup> mindestens 192 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Zwischenwerte können linear interpoliert werden.

Die Abstände zwischen Hydranten sollten nicht mehr als 100 m bis 120 m betragen.

**E****VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	19.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	28.05.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	08.06.2020 –10.07.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	22.05.2020 –10.07.2020
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	11.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	19.05.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	30.05.2022 –01.07.2022
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	23.05.2022 –01.07.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	20.07.2022
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	20.07.2022
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Oberboihingen, den  Heinz Vogel 1. stv. Bürgermeister	25.07.2022
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	28.07.2022
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	28.07.2022



# F ANHANG

## **Pflanzliste**

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen soll verzichtet werden.

### Bäume:

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Alnus glutinosa – Schwarzerle

### Baumartenauswahl für Heckenpflanzungen im Bereich des Pflanzzwanges pz2:

#### Baumarten:

Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Malus sylvestris – Wildapfel  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Pyrus communis – Wildbirne

#### Straucharten:

Cornus sanguinea – Hartriegel  
Corylus avellana – Haselnuß  
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Frangula alnus – Faulbaum  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Rosa canina – Hundsrose  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball