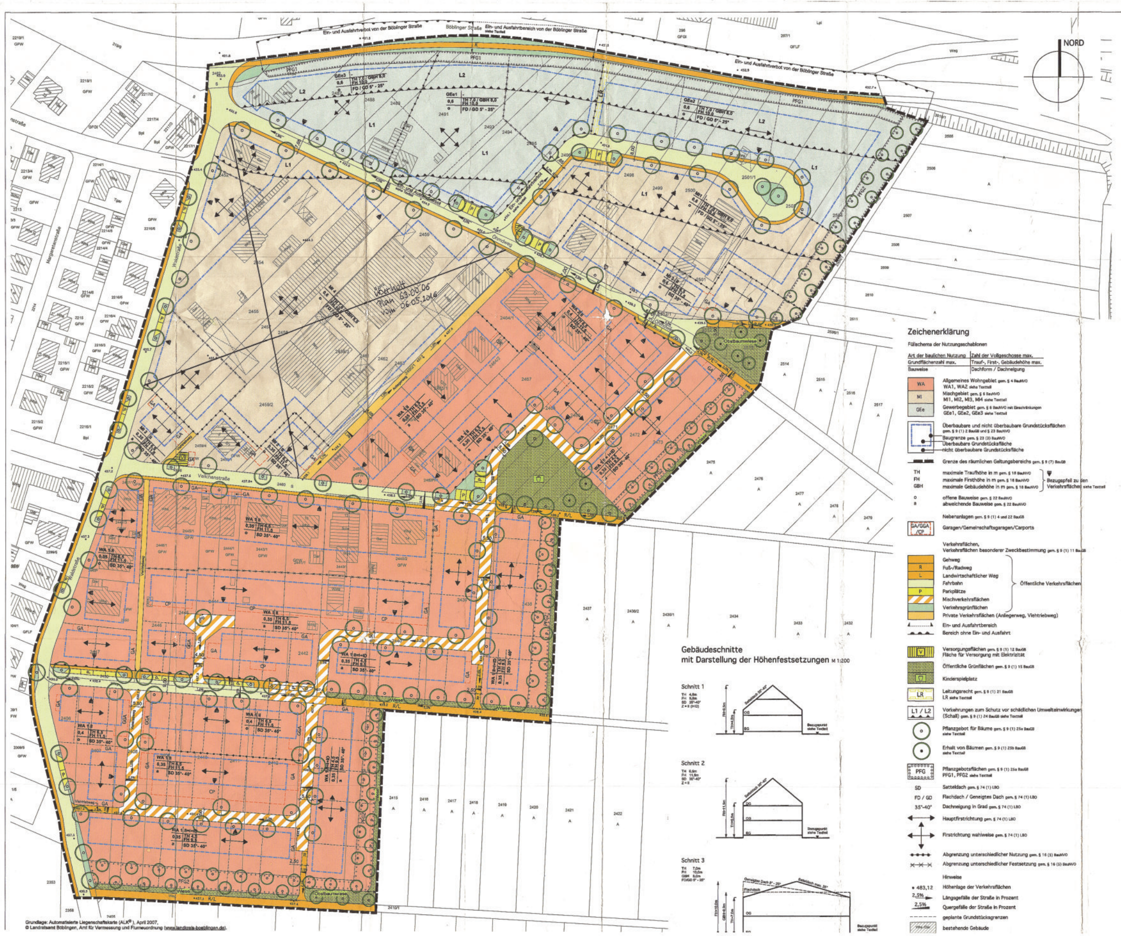


Weiterhin sind die Grundrisse der Wohnungen und von Beherbergungsstätten so zu gliedern, dass an den nicht nach Süden oder Südwesten orientierten Fassaden keine Fenster von in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Übernachtungszimmer) vorgesehen werden.
Alternativ sind in diesen Räumen an den genannten Seiten der Fassaden Fenster zulässig, wenn diese Räume über zusätzliche Fenster an abgekehrter Richtung verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Schalldämmung dieser Lüftungseinrichtungen darf das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nicht mindern.

A 10.0 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1a (3) BAUGB
gem. § 9 (1a) BauGB

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb des Plangebiets
- für die privaten Baugrundstücke auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken entsprechend der Festsetzungen nach A 7.0 und A 8.0
- für die öffentlichen Flächen auf den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsgrünflächen entsprechend der Festsetzungen nach A 7.0 und A 8.0,

sowie außerhalb des Plangebiets durch die Renaturierung des Hulbgrabens durch Bachaufweitung, Uferabflachung, Strukturanreicherung der Gewässersohle und Umbau von Bachdurchlässen auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern:
2853, 2825/1, 2856/1, 2852, 2849, 2898, 2858, 3279, 3278, 3270, 3274.
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden den Eingriffsgrundstücken (farbige Flächen in der nachfolgenden Abbildung) anteilig wie folgt zugeordnet:

1	Straßenverkehrsflächen		29,8 %
2	öffentliche Grünflächen		-1,8 %
3	WA1 mit GRZ 0,35		30,0 %
	davon PFG2-Fläche	-4,1 %	
	davon sonstige Grundstücksfläche	34,1 %	
4	WA1 und WA2 mit GRZ 0,4		12,0 %
5	MI3 mit GRZ 0,4		0,4 %
	davon PFG2-Fläche	0,0 %	
	davon sonstige Grundstücksfläche	0,4 %	
6	MI1 mit GRZ 0,6		6,0 %
	davon PFG2-Fläche	-0,4 %	
	davon sonstige Grundstücksfläche	6,4 %	
7	GEe1 bis GEe3 mit GRZ 0,6		23,6 %
	davon PFG1-Fläche	0,0 %	
	davon PFG2-Fläche	0,0 %	
	davon sonstige Grundstücksfläche	22,6 %	

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. § 74 LBO Baden-Württemberg

B 1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
gem. § 74 (1) 1 LBO Baden-Württemberg

B 1.1 Dachgestaltung
Für die Hauptgebäude sind **Dachformen und Dachneigungen** entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
Die **Satteldächer** müssen auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge als Dachfläche vom First bis zur Traufe an der Gebäudehauptaußenwand des darunter liegenden Geschosses ausgebildet werden.
Dachaufbauten, -einschnitte und Quergiebel müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein und von den Giebelseiten mindestens 1,5 m Abstand haben. Ihre gesamte Länge je Dachseite darf höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen.
Die **Firstrichtung** der Hauptbaukörper ist entsprechend der Einzeichnung im Lageplan anzuordnen.
Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. In den Gebieten WA1, WA2, MI2 und MI3 hat die Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben Rot, Braun, Grau oder Anthrazit zu erfolgen.
Flach geneigte Dächer mit 0°- 15° Neigung sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,15 m zu überdecken und **entsprechend** der Festsetzung **A 8.8** zu **begrünen.**
Für **Garagen und Carports** sind flach geneigte, begrünte Dächer vorgeschrieben.
Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Firstrichtung, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

B 2.0 GESTALTUNG UND ANBRINGUNG VON WERBEANLAGEN
gem. § 74 (1) 2 LBO Baden-Württemberg

B 2.1 Unzulässige Anlagen
Unzulässig sind Anlagen
- mit Blink-, Wechsel- und Flimmerbeleuchtung,
- mit Bild- und Schriftprojektionen von laufenden und stehenden Bildern auf Fassaden und Oberflächen des öffentlich zugänglichen Verkehrsraums,
- zur Lichtprojizierung in den Nachthimmel, die auf den Standort eines gewerblichen Betriebs aufmerksam machen, sowie
- Anlagen, deren sichtbare Fläche größer als 10,80 qm (so genanntes Euroformat) ist.

B 2.2 Zulässige Anbringungsorte für Werbeanlagen
Allgemein **unzulässig** ist das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen
1.) auf Dachflächen,
2.) an Leitungsmasten, Böschungen, Balkonen, Bäumen und Einfriedungen sowie,
3.) als flächiges Zumalen und flächiges Verkleben von Fenstern und Schaufenstern.
Die Anbringung von Werbeanlagen an Fassaden und Wandflächen von Gebäuden ist
- **allgemein zulässig** bis zur der Brüstungszone des 1. Obergeschosses und
- über die Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses hinaus **ausnahmsweise zulässig**, soweit die Ausrichtung der Anlage **vertikal** vorgenommen wird und dabei eine Breite von 1,0 m nicht überschritten wird.

B 2.3 Anzahl und Größe von Werbeanlagen
Fahnen, Fahnenmasten und -galgen sind auch als Werbeanlagen zu bewerten, wobei hierbei jeweils 3 als eine Anlage zählen.
In den Gewerbegebieten und im Mischgebiet MI1 sind zulässig:
1.) maximal 3 Werbeanlagen pro gewerblichen Betrieb, insgesamt maximal 6 Werbeanlagen pro Baugrundstück, davon maximal 2 als freistehende Anlage
2.) in der Längenausdehnung beschränkt auf maximal 50 % der Länge der zugeordneten Fassadenfläche soweit die Anlage an bzw. im Zusammenhang mit Fassaden errichtet wird
Im Mischgebiet MI4 sind zulässig:
1.) maximal 1 Werbeanlage pro gewerblichen Betrieb, insgesamt maximal 3 Werbeanlagen pro Baugrundstück, davon maximal 1 als freistehende Anlage
2.) in der Längenausdehnung beschränkt auf maximal 50 % der Länge der zugeordneten Fassadenfläche soweit die Anlage an bzw. im Zusammenhang mit Fassaden errichtet wird
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und den Mischgebieten MI2 und MI3 sind zulässig:
1.) maximal 1 Werbeanlage pro Baugrundstück, jedoch keine freistehende Anlage
2.) maximal 0,5 qm Fläche pro Anlage

B 3.0 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN
gem. § 74 (1) 3 LBO Baden-Württemberg

B 3.1 Die **unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder in den Gebieten MI1, MI4, GEe1, GEe2 und GEe3 nicht als Lagerflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

B 3.2 **Untergeschosse** dürfen durch Geländeabtrag nicht freigestellt werden. Zulässig sind Lichthöfe bis zu einer maximalen Breite von 2,0 m. Sie dürfen auf jeder Gebäudeseite maximal 1/4 der Gebäudelänge einnehmen und in der Summe eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten.

B 3.3 Die **Müllbehälterstandorte** sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Hinweis: In den Bauvorlagen ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

B 3.4 **Einfriedigungen** entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie nicht geschlossen ausgebildet sind. In den Gebieten WA1, WA2, MI2 und MI3 dürfen sie eine Höhe von 1,0 m und in den Gebieten MI1, MI4, GEe1, GEe2 und GEe3 eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
Einfriedigungen, auch in Form von geschlossenen Hecken, sind auf den mit PFG2 gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

B 4.0 BESCHRÄNKUNG VON AUSSENANTENNEN
gem. § 74 (1) 4 LBO Baden-Württemberg

Auf den Hauptgebäuden ist jeweils nur eine Rundfunk-, Fernseh- oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Auf Nebengebäuden sind keine Antennenanlagen zulässig.

B 5.0 ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN
gem. § 74 (2) 2 LBO Baden-Württemberg

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 (1) LBO wird bei Wohnungen über 50 qm Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze, bei Einfamilienhäusern auf 2 Stellplätze erhöht.

C HINWEISE

C 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Plan liegen zugrunde:
Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 2414, zuletzt geändert am 31.07.2009
die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, BGBl.I, Seite 132, zuletzt geändert am 22.04.1993
die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl.I, 1991, Seite 58 und
die **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, Gesetzblatt Seite 617, zuletzt geändert am 10.11.2009

C 2.0 AUFGEHOBENE VORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Östlich der Waldstraße" treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungsvorschriften außer Kraft.
Dies gilt insbesondere für die Vorgangsbebauungspläne:
- Baulinien vom 04.07.1930
- Plan 63 (1) gen. 13.05.1960
- Plan 63 (2) gen. 10.07.1964
- Plan 63 (4) gen. 04.09.1978

C 3.0 STAND DER PLANUNTERLAGEN

Die Plangrundlage basiert auf der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK®) des Amtes für Vermessung und Flurneuordnung, Landratsamt Böblingen (Urheberrechtsträger) und enthält zeichnerische Ergänzungen des Amts für Stadtentwicklung und Städtebau.
Die dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit der ALK®, Stand April 2007 überein.
Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen und Straßen entsprechen dem örtlichen Zustand vom Januar 2008.
Die informell angegebenen Höhenangaben entstammen der Stereokartierung der Befliegung des Stadtgebiets von 1981.

C 4.0 ZAHL DER STELLPLÄTZE

Für die Wohnnutzung ist in Abweichung von § 37 LBO die Zahl der notwendigen Stellplätze bei den örtlichen Bauvorschriften B 5.0 geregelt.
Bei der Ermittlung der Zahl der sonstigen notwendigen Stellplätze ist die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums vom 16.04.1996 (GBl.S. 289) maßgebend.

C 5.0 GELÄNDESCHNITTE UND -GESTALTUNGSMASSNAHMEN IN BAUVORLAGEN

Das vorhandene und geplante Gelände ist in den Bauvorlageplänen in Schnitten und Ansichten mit dem Anschluss an die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen. Die **Geländegestaltungsmaßnahmen** und insbesondere die Maßnahmen entsprechend der Forderung zum Bodenschutz und zur Verwertung des Erdaushubs sind in den Bauvorlagen darzustellen.

C 6.0 KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNG ÜBER SICHERHEITSVORKEHRUNGEN AN BAUVORHABEN

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Böblingen gibt kostenlose Hinweise für planerische und bauliche Maßnahmen an Bauvorhaben zur Prävention von Straftaten.

C 7.0 GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Landratsamt des Landkreises Böblingen gibt nachfolgenden Hinweis:
Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnisgabeverfahren ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Böblingen durchzuführen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Das Baugebiet liegt in der Zone III des Heilquellenschutzgebiets der Stadt Stuttgart. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

C 8.0 GEWERBLICHE ABWÄSSER

Gewerbliche Abwässer müssen vor der Einleitung ins Kanalnetz vorbehandelt werden.

C 9.0 ENTWÄSSERUNG KELLERGESCHOSSE

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Abwasserbeseitigung in den Kellergeschossen in Teilbereichen des Gebiets der Einbau von Hebeanlagen erforderlich sein kann.

C 10.0 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Bebauung, die über die östliche Verbindungsstraße zwischen Öhmdweg und Veilchenstraße erschlossen wird, sowie die Bebauung südlich der Veilchenstraße werden mit Ausnahme der Bestandsgebäude über ein Trennsystem entwässert. Bei den Baufeldern entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenzen soll das Niederschlagswassers über offene Geländemulden, bei den übrigen Baufeldern über Rohrleitungen dem Regenrückhaltebecken in der Niederung des Hulbgrabens zugeleitet werden. Dachflächen, die mit Kupfer, Zink oder Blei gedeckt sind, dürfen nicht an das Trennsystem angeschlossen werden. Das Waschen von Automobilen und Reparaturarbeiten sind auf Hofflächen und anderen Flächen, die mit dem Trennsystem entwässert werden, nicht gestattet.
Die übrigen Bereiche des Plangebiets sind in die Mischwasserkanalisation zu entwässern.

C 11.0 REGENWASSERVERWENDUNG

Um die Abflussmenge des Regenwassers von Dachflächen zu verringern (ausgenommen bei Kupfer-, Zink- oder Bleioberflächen), wird empfohlen, das Regenwasser in Tonnen und Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Bei der Sammlung des Regenwassers, welches als Brauchwasser verwendet werden soll, ist für eine Kennzeichnung zu sorgen, dass dieses Wasser nicht als Trinkwasser geeignet ist.

C 12.0 BODENSCHUTZ

Das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen gibt nachfolgende Hinweise zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden:
1.) 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.
2.) Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschieben, bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
3.) Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/qcm durchgeführt werden.
4.) 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.
5.) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
6.) Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen zu benachrichtigen.
7.) Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

C 13.0 GEFAHRVERDÄCHTIGE FLÄCHEN

Eine Beeinträchtigung des Planungsbereichs mit umweltgefährdenden Stoffen auf Grund einer früheren baulichen und sonstigen Nutzung ist der Stadt Böblingen nicht bekannt.

C 14.0 BODENFUNDE

Es wird darauf hingewiesen, dass im nordöstlichen Bereich des Plangebiets die mittelalterliche Ortswüstung Hochstetten (archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz) tangiert werden kann.
Für Bodenfunde besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht an das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg in Stuttgart.

C 15.0 LEITUNGSTRASSEN

Sämtliche Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Baumstandorte sind so anzuordnen, dass ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Baum und Leitung eingehalten wird. Bei geringeren Abständen ist die Erforderlichkeit entsprechender Schutzmaßnahmen zu prüfen. Maßgebend für die Art der jeweiligen Schutzmaßnahme sind die Regelwerke des DVGW „Technische Mitteilung GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie der FGSV „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen".

C 16.0 NATURSCHUTZ

In der Vegetationsperiode vom 01. März bis 30. September ist es verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche oder Röhrichtbestände zu roden, abzuschneiden oder auf sonstige Weise zu zerstören.
Eingriffe in Gehölzbestände dürfen daher in dem vorgenannten Zeitraum nur vorgenommen werden, wenn sie behördlich angeordnet oder zugelassen sind. Verstöße sind eine Ordnungswidrigkeit.
- Bezugnahme auf § 29 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Stadt Böblingen
Stadtteil Dagersheim

Bereich 63

Bebauungsplan „Östlich der Waldstraße"

Im Bereich zwischen der Waldstraße, der Böblinger Straße und dem geplanten östlichen Ortsrand.

Vorgang: Baulinien vom 04.07.1930, Plan 63 (1) gen. 13.05.1960, Plan 63 (2) gen. 10.07.1964, Plan 63 (4) gen. 04.09.1978

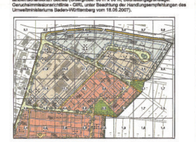
Fläche: 10,0 ha
Lageplanmaßstab: 1:500

ARP

63 05

C 17.0 ARTENSCHUTZ

C 18.0 NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN

C 19.0 LÄRMIMMISSIONEN

C 20.0 GERUCHSIMMISSIONEN