

KREIS: BÖBLINGEN  
STADT: RUTESHEIM  
GEMARKUNG RUTESHEIM

K M B



# *TEXTTEIL*

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

**„Gebersheimer Weg“**

Ludwigsburg, den 26.02.2020  
Bearbeiter/in: S. Hofmann / A. Tiefau  
Projekt: 2311



## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I.S. 1728)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## **Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.



# A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

## A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

### A.1.1 GE 1 + GE 2: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 8 BauNVO sind **zulässig**:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit sie nachfolgend nicht nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, sowohl als gewerblich betriebene Anlagen als auch als Gemeinbedarfsanlagen.

Gemäß § 8 Bau NVO können **ausnahmsweise zugelassen** werden:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowohl als gewerblich betriebene Anlagen als auch als Gemeinbedarfsanlagen.
- Einzelhandel im Rahmen des Handwerker- bzw. Produktionsprivilegs, d.h. als untergeordneter Verkauf an der Stätte der Produktion bzw. als Rand- oder Ergänzungssortiment zur angebotenen handwerklichen Leistung. Die Verkaufsfläche darf 200 qm nicht überschreiten. Eine Ausnahme kann nur gewährt werden, wenn vom Kundeneingang ein Mindestabstand von 150 m Luftlinie zum Eingang eines bestehenden oder genehmigten nächstliegenden Einzelhandelsbetriebes eingehalten wird.

Gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 Bau NVO sind **nicht zulässig**:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Einrichtungen mit Angeboten sexueller Leistungen
- Beherbergungsbetriebe, wie Hotels, Boardinghouses
- Abfallentsorgungsunternehmen i. S. d. § 3 Abs. 22 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 (BGBL I S. 212),
- Schrotthandel,
- Selbstständige (ohne Produktion/Warenverarbeitung) Speditionen, Kurier- und/oder Expressdienste, Selbstständige (ohne Produktion/Warenverarbeitung) Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht ausnahmsweise zulässig sind.
- Fremdwerbung (Werbung, die nicht an der Stätte der Leitung stattfindet)



**A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)**

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: siehe Planeintrag.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,8 überschritten werden.

A.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl) (§ 20 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl wird mit 2,4 festgesetzt.

A.2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Maximale Gebäudehöhe über NN siehe Planeintrag.

Maßgebend ist der oberste Dachabschluss bzw. Oberkante Attika des Hauptbaukörpers.

Notwendige technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbaren Energien sind bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über NN zulässig, wenn sie gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 3,0 m zurückgesetzt sind und wenn 463,5 m über NN dabei nicht überschritten werden.

**A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

a - abweichende Bauweise: offen, jedoch ohne Längenbegrenzung der Gebäude.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert.

**A.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

**A.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**

A.5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.5.2 Garagen / überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen, Garagen unterhalb der Geländeoberfläche und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagengebäude i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Parkhaus) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des GE 1 zulässig.

A.5.3 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen – auch im Bereich der Leitungsrechte - zulässig.

*Hinweis: Stellplatzbegrünung siehe Pflanzgebot Pfg 6.*

**A.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen siehe Planeintrag.

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, siehe Planteil in der Zeichenerklärung für die eingezeichneten Zufahrtsverbote



Ein Zu- und Abfahren von Notfallfahrzeugen wie Feuerwehr und Polizei in diesen Bereichen ist zulässig.

Allen übrigen Fahrzeugen ist das Ein- und Ausfahren in diesen Bereichen nicht erlaubt.

- Ein-/Ausfahrtbereiche an der Gebersheimer Straße – siehe Eintragung im Planteil

Straßenverkehrsfläche

Gehweg

(siehe Planeinschrieb)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

### A.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung, hier Elektrizität sowie Telekommunikation.

### A.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### A.8.1 Wasserdurchlässige Beläge

Nicht überdachte PKW-Stellplätze sowie Fußwege sind wasserdurchlässig zu gestalten.

#### A.8.2 Erstellung Trockenmauer

Im GE 1 ist eine Trockenmauer mit einer Ansichtsfläche von insgesamt 80 m<sup>2</sup> in einer südlichen bis südwestlichen Ausrichtung herzustellen. Die Trockenmauer kann auch in einzelne Abschnitte aufgeteilt werden, die Gesamtgröße der Ansichtsfläche darf jedoch nicht unterschritten werden. Es ist eine maximale Höhe von 1,20 zulässig. Eine überwiegende Besonnung der Ansichtsfläche ist dauerhaft zu gewährleisten.

Ein Nachweis über die Erstellung der Trockenmauer(n) ist im Rahmen der Baugenehmigungen zu erbringen.

### A.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 - Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens zu belasten (Gashochdruckleitung).

*Siehe auch Hinweis C.11.*

LR 2 - Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rutesheim zu belasten (Ver- und Entsorgung).

### A.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### A.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - Gebietsrandeingrünung mit Sträuchern und Bäumen

Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind flächige Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzlisten 1 und 2 aufgeführt.

Im Bereich dieses Pflanzgebotes sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

#### A.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) - Gebietsrandeingrünung mit Sträuchern

Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind flächige Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzliste 1 aufgeführt.



### A.10.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) - Einzelbäume

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume dürfen gegenüber dem Planeintrag abweichen. Die Anzahl ist jedoch bindend.

### A.10.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) - Extensive Dachbegrünung

Dachflächen sind mit einem Anteil von mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss bei Gewerbehallen und bei Verwaltungsgebäuden mindestens 20 cm betragen. Es darf nur gütegesichertes bzw. unbelastetes Dachbegrünungssubstrat ohne Schlackeanteile verwendet werden.

Zielbestand ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfloren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften.

Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 3 aufgeführt.

### A.10.5 Pflanzgebot 5 (Pfg 5) – Fassadenbegrünung

Innerhalb des GE 1 sind im Bereich der Höhenfestsetzung 459,0 m die Süd-/ West-/ und Nordfassaden mit einer flächenhaften, intensiven Begrünung zu versehen. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist mit dem Bauamt abzustimmen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzliste 4 aufgeführt.

### A.10.6 Pflanzgebot 6 (Pfg 6) Stellplatzdurchgrünung

Pro 8 ebenerdige Stellplätze auf einem Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger, standortgerechter und einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche vorzusehen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzliste 2 aufgeführt.

### A.10.7 Pflanzbindung 1 (Pfb 1) – Feldhecke

Die im Plan durch Planzeichen eingetragenen flächigen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl und Gehölzart) zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzlisten 1 und 2 aufgeführt.

### A.10.8 Pflanzbindung 2 (Pfb 2) – Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzliste 2 aufgeführt.

## A.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind unterirdische Stützbauwerke, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken in einer Breite bis zu 0,2 m und einer Tiefe bis zu 1,0 m zulässig.



## B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

---

### B.1 Dachform und Neigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung zulässig.

Die Dachflächen sind mit einem Anteil von mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss bei Gewerbehallen und bei Verwaltungsgebäuden mindestens 20 cm betragen.

*Hinweis: Dachbegrünung siehe Pflanzgebot Pfg 4.*

### B.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### B.2.1 Fassadengestaltung

Verkleidung:

Die Verkleidung von Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zugelassen. Fenster und Verglasung sowie Anlagen zur Gewinnung solarer Energie werden durch die vorgenannten Vorschriften nicht berührt.

Im Falle des Baus eines Parkhauses mit mehr als einem Parkdeck im durch Knödellinie mit einer max. Gebäudehöhe von 459,00 m über NN abgegrenzten westlichen Teil des Geltungsbereichs des GE 1, der dem Friedhof am nächsten liegt, ist die Süd-, West- und Nordseite des Parkhauses gebäudehoch mit einer geschlossenen Fassade zu versehen, z.B. mit einer vorgehängten farbig gestalteten Blechfassade. Öffnungen, z.B. eine Verkleidung mit Lochblechen, sind in diesen 3 Gebäudeseiten nicht zulässig

Vogelschlag:

Zur Vermeidung eines Vogelschlagrisikos an über 2 m<sup>2</sup> großen Fensterflächen sind an 10 % dieser Fensterflächen großflächige und dichte Markierungen vorzusehen.

*Hinweis: Fassadenbegrünung siehe Pflanzgebot Pfg 5.*

### B.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen maximal eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> pro Gebäudeseite / Wandfläche einnehmen.

Unzulässig als Werbeanlagen sind:

- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).
- Projektionen und akustische Werbeanlagen
- Werbeanlagen oberhalb der ausgeführten Dachoberkante bzw. Attika.
- Fahnen, Werbemasten, Pylonen und vergleichbaren Anlagen mit einer Höhe von mehr als 10,0 m über Gelände.
- Plakatwände, Säulen und vergleichbaren Anlagen.

### B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### B.4.1 Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen:

Zugelassen sind lebende Einfriedigungen durch Hecken sowie Maschendraht- oder Metallprofilzäune mit Stützen aus Metallpfosten bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m.

Geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Mauern oder Bretterzäune sind nicht zulässig.



Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen sowie an Radwegen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

### B.4.2 Gestaltung der Stellplätze

Nicht überdachte private PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Ausnahmen für Behindertenstellplätze sind zugelassen.

### B.4.3 Gestaltung privater Zufahrtsflächen / Hofflächen

Private Zufahrtsflächen sind dicht zu befestigen und mit einem Gefälle zu den Einläufen zu versehen sowie über die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Sie sind gegen durchlässige Parkplatzflächen und nicht befestigte Flächen abzugrenzen (z.B. mit Randsteinen). Die sonstigen Verkehrsflächen können nur dann mit Betonverbundsteinbelag erstellt werden, wenn der Unterbau in einer setzungsunempfindlichen und wasserundurchlässigen Ausführung erstellt wird und die Verbundsteine in gebundener, wasserundurchlässigen Bauweise verlegt werden. Soweit vorgesehen, sind Anlieferungsrampen für LKW wegen der Setzungsgefahr mit einem dichten Fahrbahnbelag in einer Beton- oder Bitumenausführung zu erstellen.

### B.4.4 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

## B.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung erfolgt überwiegend im Mischsystem zum vorhandenen Mischwasserkanal.

### Konzeption für GE 1:

Dachflächen von Gebäuden, die im südwestlichen Bereich des GE 1 liegen, entwässern zusammen mit den Hofflächen des gesamten Bereichs gedrosselt und über einen Rückhalteraum in den bestehenden Mischwasserkanal. Diesem Rückhalteraum muss eine Zisterne vorgeschaltet werden, die das Dachablaufwasser der begrünten Dächer aufnimmt, um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu geben, dieses Wasser zum Gießen der Außenanlagen zu nutzen. Auch eine anderweitige Nutzung als Brauchwasser (z.B. WC-Spülung) ist zulässig.

Dachflächen von Gebäuden, die im nordöstlichen Bereich des Grundstücks liegen, werden gedrosselt und über einen Rückhalteraum (über die bestehende Zuleitung) in das bestehende Rückhaltebecken der Nordumfahrung entwässert (modifiziertes Mischsystem).

### Konzeption für GE 2:

Die Dachflächen von den Gebäuden entwässern zusammen mit den Hofflächen gedrosselt und über einen Rückhalteraum in den bestehenden Mischwasserkanal. Diesem Rückhalteraum muss eine Zisterne vorgeschaltet werden, die das Dachablaufwasser der begrünten Dächer aufnimmt, um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu geben, dieses Wasser zum Gießen der Außenanlagen zu nutzen. Auch eine anderweitige Nutzung als Brauchwasser (z.B. WC-Spülung) ist zulässig.

*(Entwässerungskonzept Gewerbegebiet „Gebersheimer Weg“, Klinger und Partner)*





## C Hinweise

---

### C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

### C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterial (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die/das nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand (Konsistenz „halbfest“ – Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten) vorzunehmen. Für den Bodenabtrag sind vorzugsweise Kettenbagger einzusetzen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Boden in der anstehenden Mächtigkeit (lokal 0,4 m) abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu begrünen. Der humose Oberboden ist u. a. im Bereich von Vegetationsflächen nach erfolgter Bodenlockerung wiederzuverwerten.

Auf Grün- und Retentionsflächen sind die Böden und Bodenfunktionen zu erhalten. Sie sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen, Vermischungen mit Bodenfremdstoffen u. a. zu schützen und nicht als Lager- und Abstellflächen zu gebrauchen. Dies gilt ebenso für Böden auf angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Bereich von Retentions- oder Grünflächen dürfen die Böden allenfalls nur mit äußerst leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden.

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 durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

### C.3 Immissionsschutz

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (s. Anlagen Kapitel E) liegenden Fassaden Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angeben ergeben.

(Grundlage ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 19. September 2018 (A 6041).)



*Hinweis: Siehe Anlagen in Kapitel E.*

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

#### **C.4 Geotechnik**

Gemäß dem Erschließungsgutachten vom 10.04.2018 des Instituts Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, liegt das Plangebiet im Grenzbereich der Schichten des Unteren Keupers (Lettenkeuper, Erfurt-Formation) und des Gipskeupers (Grabfeld-Formation).

Aufgrund der angetroffenen Verhältnisse ist der im Planbereich anstehende Boden für eine Versickerung nicht geeignet.

##### Mutterboden

Der humose Oberboden weist unterschiedliche Mächtigkeiten zwischen 15 und 40 cm auf.

##### Verwitterungszone

Direkt unter dem Mutterboden setzt die Verwitterungszone ein. Sie besteht aus braunroten bis gelbbraunen, teilweise grünlichen tonigen Schluffen mit unterschiedlichem Sand- und Steinanteil. Bereichsweise handelt es sich auch um stark tonige Schluffe bzw. stark schluffige Tone.

##### Gipskeuper / Lettenkeuper

Die Grenze zu den Schichten des Unteren Keupers (Lettenkeuper, Erfurt-Folge) bzw. des Gipskeupers wurde dort verortet, wo eine deutliche Schichtung oder Bankung zu erkennen ist, bzw. wo sandig-steinige Komponenten vorherrschen.

Die Unterscheidung zwischen Gips- und Lettenkeuper ist in den Schürfen kaum zu treffen.

##### Grundwasser

Grundwasser wurde nicht angetroffen. Mit Grundwasser wird erst in einer Tiefe von ca. 8 m unter Gelände gerechnet.

##### Gründung

Es wird empfohlen, von Gründungen innerhalb der Verwitterungszone (Schicht 1) abzusehen.

#### **C.5 Grundwasser**

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Böblingen angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

#### **C.6 Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart. Die geltende Rechtsverordnung vom 11.06.2002 ist zu beachten. Etwaige Verunreinigungen des Schutzgutes Grundwasser müssen vermieden werden.

#### **C.7 Löschwasserversorgung**

Löschwasserbereitstellung und -bedarf gemäß DIN 18 230, Teil 6 und DVGW 405.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die DIN 18 230, Teil 1, beantworten die Frage, welche Löschwassermengen bereitgehalten werden müssen. Das Arbeitsblatt unterscheidet zwischen Grundschutz und Objektschutz.



Der Grundschatz wird von der Stadt Rutesheim gewährleistet. Die Löschwassermenge aus dem Wasserversorgungsnetz der Stadt beträgt 96 m<sup>3</sup>/h und wird über min. 2 Stunden hinweg zur Verfügung gestellt.

Der Objektschutz = der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz bei erhöhtem Brand- und Personenrisiko wird notwendig, sobald ein Brandabschnitt z.B. einer Halle eine Fläche von 2.500m<sup>2</sup> überschreitet. Die Löschwassermenge erhöht sich dadurch auf bis zu 192 m<sup>3</sup>/h über min. 2 Stunden. Dieser zusätzliche Löschwasserbedarf ist durch den Bau eines Löschwasserbehälters mit einem Volumen von min. 200 m<sup>3</sup> durch den Bauherrn sicherzustellen.

## C.8 Artenschutz

Auf folgende Gutachten sowie den Umweltbericht wird verwiesen:

- Artenschutzrechtliche Relevanzanalyse von Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz vom Januar 2018
- Untersuchungen zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käferarten, Dipl.-Biol. Claus Wurst vom September 2019
- Faunistische Bestandserfassungen mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz vom August 2019

### Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

### Vogelschlag

Zur Vermeidung eines Vogelschlagrisikos an über 2 m<sup>2</sup> großen Fensterflächen sind an 10 % dieser Fensterflächen großflächige und dichte Markierungen vorzusehen.

### Nistkästen (CEF-Maßnahme)

Für den Verlust mehrjährig nutzbarer Niststätten von höhlenbrütenden Vogelarten sind mindestens 16 Nistkasten (mit 26, 32 und 45 mm sowie ovaler Einfluglochweite) und für den Verlust potenzieller Sommerquartiere von Fledermäusen 18 Fledermausflach- und Rundkästen (Schwegler 1FF und 2FN) auszuhängen.

### Nachpflanzung Obstbäume / Hecken

Für den Verlust von rund 80 Bäumen, vor allem Obstbäumen sind mindestens 150 Obstbäume im nördlichen und östlichen Umfeld anzupflanzen. Hecken und Sträucher sind in einer Breite von 3-5 m auf einer Gesamtlänge von 80 m anzulegen.

## C.9 Ausgleichsmaßnahmen

### C.9.1 *Verlust gesetzlich geschützter Biotop*

Für den Verlust des gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops Nr. 7119-115-3040 „Straßenhecke östlich von Rutesheim“ wird folgender Ausgleich erbracht:

Auf dem Flurstück Nr. 8815, unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (GE 2), erfolgt ein Ersatz durch die Anpflanzung einer Hecke.

Eine rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung.

### C.9.2 *Naturschutzrechtlicher Ausgleich*

Siehe Umweltbericht.

### C.9.3 *Artenschutzrechtlicher Ausgleich*

S. Ziffer C.7 sowie Umweltbericht.



## C.10 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik als LED -Leuchten an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird. Auf sog. „Skybeamer“ ist zu verzichten.

## C.11 Leitungsrecht

### LR 1

Geplante Oberflächenbefestigungen über den Anlagen sollen in Anlehnung und unter Beachtung des Formblatts T 2.22 des Leitungsträgers (hier terranets bw GmbH) erfolgen.

Ein Überfahren der Gasfernleitung ist möglich und zulässig, aber nur unter Einhaltung von Sicherheitsvorkehrungen die nicht zu einer Beschädigung der Gasleitung führen.

Die Baugrundstücke dürfen eingezäunt werden und jeweils Zufahrtstore erhalten. Abgestimmt werden muss das Setzen von Zaunpfosten mit Fundamenten, die auf einer Länge von 6 m den Schutzstreifen der Gasleitung queren können und nicht über 6 m gespannt werden können. Für eine freie Begehung der Trasse sind die Zaunsegmente sowie Toranlagen demontierbar bzw. für die terranets bw entriegelbar herzustellen.

Neubauten müssen mit dem Untergeschoss und Erdgeschoss beidseitig mindestens 2 m vom Schutzstreifen entfernt bleiben, da der Arbeitsraum nicht im Schutzstreifen der Gasleitung liegen darf. Die Obergeschosse und Dächer dürfen bis an den Schutzstreifen heranragen und somit max. 2 m auskragen.

Offene Stellplätze sind in asphaltierter oder gepflasterter Form zulässig, wenn beidseits des Schutzstreifen keine senkrechten Wände errichtet werden, die als Behinderung bei der Sicherung und Instandhaltung der Gasleitungstrasse wirken würden.

Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist nicht zulässig. Möglich ist eine Rasen- oder Wiesenfläche.

Bei jeglichen baulichen Vorhaben oder Anpflanzungen im Bereich des Leitungsrechtes ist jeweils eine Einzelfallprüfung und Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der terranets bw notwendig.

### LR 2

Zulässig sind PKW-Stellplätze, Hofflächen, Grünflächen ohne Sträucher und Bäume sowie Lagerflächen ohne Überdachungen.

Beide Leitungsrechte sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Hierzu zählen auch Dachvorsprünge, sonstige An- und Aufbauten, sowie Schachtbauwerke und Fundamente. Die ausgewiesenen Flächen der Leitungsrechte sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Berechtigten zu belasten.

## C.12 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

## C.13 Einfriedungen

Maschendraht- oder Metallprofilzäune sollten zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.



### **C.14 Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO verwiesen.

### **C.15 Baustelleneinrichtungsflächen**

Als Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Verdichtungen sind das fachgerechte Erstellen von Baustelleneinrichtungsflächen, sofern diese nicht auf künftig überbauten Flächen liegen, mit überlappendem, reißfestem Geotextil (GRK 5) und ca. 40 cm mächtiger Schottererschicht und der Einsatz lastverteilender Baggermatratzen auf Baustraßen oder deren Ausstattung mit Geotextil und Schotter vorzusehen.



## D Pflanzenlisten

---

### D.1 Pflanzliste 1 - Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

### D.2 Pflanzenliste 2 - Laubbäume

#### Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

#### Geeignete mittelkronige Arten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen  
Heister, 1 x v. oB., Höhe: 100 - 150 cm



### D.3 Pflanzenliste 3 Dachbegrünung

#### Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Hornklee	Lotus corniculatus
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Feld-Thymian	Thymus pulegioides
Sand-Thymian	Thymus serpyllum

#### Geeignete Gräser:

Zittergras	Briza media
Dach-Trespe	Bromus tectorum
Schaf-Schwingel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa
Flaches Rispengras	Poa compressa

### D.4 Pflanzenliste 4 Fassadenbegrünung

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia und P. tricuspidata
Knöterich	Polygonum aubertii
Kletterrosen	Rosa spec.
Echter Wein	Vitis vinifera



# E Anlagen





