

**Textteil zum Bebauungsplan Gartenäcker/Marktwiesen**  
**Planbereich 82.10, 8210Gart-Mark** **01.07.1997**

I. **Allgemeine Angaben**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

II. **Rechtsgrundlagen**

1. Das Baugesetzbuch (BauBG) i.d. Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994.

2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

3. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. Fassung vom 08.08.1995.

4. Die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990.

III. **Textliche Festsetzungen**

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im Plan.

1.1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt  
(GE<sub>E</sub>, § 8 BauNVO und §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.

Nach § 1 (5+9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur für die Branchen Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Elektroinstallationsbedarf und Beleuchtungskörper, Kraftfahrzeuge incl. Motorräder und Mopeds sowie Zubehör, und Fahrräder sowie Zubehör zulässig. Nicht zulässig sind Tankstellen.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb des gewerblich genutzten Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig. Diese Wohnungen sind nur auf der dem nördlich angrenzenden Industriegebiet abgewandten Seite des Betriebsgebäudes zulässig. Selbständige Lagerplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind untergeordnete, unselbständige Lagerplätze in Verbindung mit einer anderweitigen Grundstücksnutzung zulässig.

Die gemäß § 8 (3) Ziff. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

#### 1.1.2 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO und § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

Die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Ziff. 6), Tankstellen (Ziff. 7) sowie Vergnügungsstätten (Ziff. 8) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO).

#### 1.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 (1) 5 BauGB)

Zulässig sind nur bauliche Anlagen mit der Zweckbestimmung Kindergarten.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend den im Plan eingeschrieben, maximalen Grund- und Geschosßflächenzahlen.

Im Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) darf nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO die maximal zulässige GRZ von 0,6 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern entsprechend der überschrittenen Fläche Ausgleichsbegrünungen auf Dachflächen oder die Anlage von Stellplatzflächen in Rasenpflaster vorgenommen wird.

Die Ausführung der Dachbegrünungsmaßnahmen hat unter Beachtung der Festsetzung unter Punkt 2.1 zu erfolgen.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig ist. Die Einzelfallregelung nach § 19 (4) Satz 4 BauNVO gilt weiterhin.

#### 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16,18 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan bezogen auf die vorgesehene Erdgeschoßrohfußbodenhöhe. Die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußboden) ist durch Planeintrag bezogen auf Normalnull festgesetzt.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) und Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhenfestsetzung gilt für jeweils 2/3 der Gebäudelänge an den Traufseiten.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) und Oberkante Firstziegel bzw. Dachabschluß.

Ausnahmsweise können im Bereich des Gewerbegebiets technisch, funktional und gestalterisch bedingte höhere Gebäudeteile die festgesetzten Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 15 von Hundert der Dachfläche einnehmen und keine gestalterisch nachteiligen Auswirkungen auf das Gesamtbild des Gewerbegebiets sowie der Ortslage zu erwarten sind.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.  
Ein weiteres Vollgeschoß kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen, der Dachflächengestaltung sowie der Geschoßflächenzahl eingehalten werden.

### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan:

o= offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a= abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), offen, jedoch mit einer Beschränkung der Länge der Baukörper auf 25 m.

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO darstellen sowie oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den Pflanzgebotsflächen.

### 1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante nicht überschreiten.

### 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

#### 1.6.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

#### 1.6.2 Je Baugrundstück im Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) sind maximal zwei Grundstückszufahrten in einer Breite von bis zu 8 m je Zufahrt zulässig. Die Pflanzgebotsflächen dürfen zur Anlage dieser notwendigen Zufahrten unterbrochen werden.

#### 1.6.3 Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu dulden.

### 1.7 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Kappstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Zeitbereich tags und nachts entlang der Kappstraße überschritten. Durch Betriebsgeräusche von den gewerblichen Bauflächen nördlich der Ammertalbahn (Fa. Rigips) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbebetriebe im Osten des eingeschränkten Gewerbegebiets im Zeitbereich nachts überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen von der Kappstraße im Bereich des Mischgebiets und auf der Gemeinbedarfsfläche sowie vor Betriebsgeräuschen der angrenzenden gewerblichen Bauflächen nördlich der Ammertalbahn im eingeschränkten Gewerbegebiet sind bei lärmempfindlichen Nutzungen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu prüfen und gegebenenfalls durchzuführen. Lärmempfindliche Räume sind im Gewerbegebiet auf der dem nördlich angrenzenden Industriegebiet abgewandten Gebäudeseite des Betriebsgebäudes anzuordnen. Innerhalb des Plangebiets wird empfohlen, lärmempfindliche Aufenthaltsräume, insbesondere die nachts (zw. 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) genutzt werden, mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten und lärmempfindliche Freibereiche auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

#### 1.8 Allgemeines Pflanzgebot ( § 9 (1) 25a BauGB)

Die mit pfg 1 umgrenzten Flächen sind in dichter, mehrreihiger Form mit heimischen Gehölzen aus der Artenliste (Pkt. 1.9) zu bepflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des eingetragenen Sichtdreieckes sind nur Bodendecker oder niedrigwachsende Sträucher bis zu einer Höhe von 1 m, bezogen auf die anschließende Straßenoberkante, zulässig (vgl. Pkt 1.5).

Die mit pfg 2 umgrenzten Flächen sind in lockerer Form mit heimischen Gehölzen aus der Artenliste (Pkt 1.9) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzgebotsflächen dürfen im Gewerbegebiet auf einer Breite von max. 8 m an höchstens zwei Stellen pro Baugrundstück zur Anlage von Zufahrten unterbrochen werden. Stützmauern sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

#### 1.9 Artenliste

##### **Bäume** (Hochstämme oder Stammbüsche)

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roterle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur

Eberesche  
Winterlinde  
Speierling  
Holz-Apfelbaum  
Birnbäum  
Buche  
Elsbeere

Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Sorbus domestica  
Malus silvestris  
Pyrus communis  
Fagus sylvatica  
Sorbus terminalis

**Sträucher** (2-5 m hoch):

Haselnuß  
Kornellkirsche  
Roter Hartriegel  
Weißdorn

Corylus avellana  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna  
Crataegus laevigata  
Crataegus curvisepala  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus frangula/  
Frangula alnus  
Rosa canina  
Salix caprea  
Euonymus europaea  
Viburnum lantana

Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Faulbaum

Hundsrose  
Kätzchenweide  
Pfaffenhütchen  
Wolliger Schnellball

**Sträucher** (bis 2 m Höhe):

Buschiger Liguster  
Zwergliguster  
Niedrige Heckenkirsche  
Purpurbeere  
Korallenbeere  
Brombeere  
Holunder  
Wein-Rose  
Feldrose  
Gewöhnlicher Schneeball  
Kreuzdorn

Ligustrum obtusifolium regelianum  
Ligustrum vulgare lodense  
Lonicera xylosteum „Claveys Dwarf“  
Symphoricarpos chenaultii  
Symphoricarpos orbiculatus  
Rubus fruticosus  
Sambucus nigra  
Rosa rubiginosa  
Rosa arvensis  
Viburnum opulus  
Rhamnus cathartica

**Bodendecker** (Sichtdreieck)

Grasbewuchs  
Efeu  
Johanniskraut  
Schattengrün  
Fingerstrauch

Hedera helix  
Hypericum patulum  
Pachysandra terminalis  
Potentilla fructiosa

2. **Bauordnungsrechtliche Vorschriften**  
( § 74 LBO)

## 2.1 Gestaltung der Dachflächen (§ 74 (1) 1 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Zulässig sind im Gewerbegebiet Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 5° Dachneigung. Bei flachgeneigten Dächern ist die Attika horizontal auszubilden. Im Mischgebiet sind für Hauptgebäude gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° vorgeschrieben.

Dachaufbauten, Einschnitte und Nebengiebel sind bis max. der Hälfte der jeweiligen Trauflänge auf den Satteldächern zulässig. Im 2. Dachgeschoß sind keine Dachaufbauten oder -einschnitte zulässig.

Dacheinschnitte einschließlich der Rücksprünge in der Traufe sind nur bis max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig.

Der Abstand der Gauben, Nebengiebel bzw. der Dacheinschnitte von der Giebelwand muß mind. 2,0 m betragen. Dachaufbauten dürfen aus der Dachhaut des Hauptdaches nicht mehr als 1,5 m gemessen bis zum Schnittpunkt der Fensterwand mit der Dachhaut ragen. Zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten muß ein Abstand von mindestens 1,5 m verbleiben.

Flachdächer sind mit einer Kiesschüttung zu versehen, zu begrünen oder mit einem dunklen Foliendach zu versehen. Eine Ausbildung als Terrasse ist zulässig. Geneigte Satteldächer sind mit Ziegeln oder Dachpfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu decken. In untergeordnetem Umfang bis 15% der Dachfläche sind zur Gebäudegestaltung der Flachdachbaukörper im Gewerbegebiet ausnahmsweise andere Dachformen und Materialien zulässig. Ausgleichsbegrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszuführen und mindestens mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern, Wildkräutern und Ähnlichem zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 2.2 Gestaltung von Stellplätzen (§ 74 (1) 1 LBO)

Zur Begrünung der Stellplatzflächen im Gewerbegebiet sind 10 v.H. der Stellplatzflächen als Pflanzbeete anzulegen. Die einzelnen Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 10 qm aufweisen. Im Pflanzbeet ist ein Baum aus der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, daß innerhalb oder angrenzend von 100 qm Stellplatzfläche (oder 8 Stellplätze) mindestens ein Baum gepflanzt wird.

## 2.3 Gestaltung der Fassadenflächen (§ 74 (1) 1 LBO)

Das Anstrahlen von Gebäudefassaden ist untersagt.

## 2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. Innerhalb der Pflanzgebotsflächen dürfen Werbeanlagen nicht aufgestellt werden.

*Unzulässig sind:*

- Werbeanlagen auf den Dächern baulicher Anlagen,
- Werbeanlagen mit Blink- oder Lauflichtbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben,
- Werbeanlagen, die bauliche Anlagen im Sinne des § 2 (1) LBO darstellen.

Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 1 m sowie eine Längenausdehnung von 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen, die bauliche Anlagen i.S.d. § 2 (1) LBO darstellen, als Verkehrshinweisschilder im Zufahrtbereich der Betriebsgrundstücke bis zu einer Höhe von 2,0 m. Die Tafel darf eine Fläche von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Grundstück können bis zu zwei Hinweisschilder zugelassen werden.

## 2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Einfriedung der Grundstücke im Bereich des Gewerbegebietes darf lediglich mit durchsichtigen Materialien wie Maschendraht o. Ä. erfolgen, eine Höhe von 2,0 m darf nicht überschritten werden. Innerhalb der eingetragenen Sichtfläche ist die Errichtung von Zäunen nur bis zu einer Höhe von 1 m über der angrenzenden Straßenfläche zulässig (vgl. Pkt 1.5).

Die Zäune sind im Gewerbegebiet in einem Abstand von mindestens 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Gehweghinterkante) vorzusehen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

Im Mischgebiet darf eine Zaunhöhe auf der straßenzugewandten Seite von 1 m und zu den landwirtschaftlichen Grundstücken des Außenbereiches von 1,50 nicht überschritten werden. Nicht zulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

Zum Außenbereich ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

## 2.6 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 (1) 3 LBO)

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen, daß keine Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen gegeben ist. Im Bereich der Pflanzgebotsflächen sind sie unzulässig.

## 2.7 Gestaltung der unbebauten oder als Hof- und Lagerflächen genutzten Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht betrieblich genutzten Flächen sind zu begrünen.

Hinweise:

1. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Brunnwiesen" Zone III der Stadt Herrenberg und im rechtsverbindlichen Wasserschutzgebiet Zone III B des gemeinsamen Wasserschutzgebietes der Wasservorkommen des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnungen des Landratsamtes Böblingen vom 11.07.1973 (WSG Tiefbrunnen Brunnwiesen) und des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.02.1992 sind zu beachten.
2. Südwestlich des Plangebietes im Bereich südlich des Flurstücks 3068 wurden merowingerzeitliche Gräber gefunden. Beim Vollzug der Planung können weitere, bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind diese Bodenfunde unverzüglich der unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Herrenberg anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
3. Bei der Anlage von Einfriedigungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das Nachbarrecht zu beachten.
4. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorschriften die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.