

Textteil zum Bebauungsplan „Schanzenwiesen IV“, 1. Änderung sowie die für diesen Bereich erlassenen örtlichen Bauvorschriften.

Planbereich 01.07/3, Gemarkung Herrenberg, Flur Affstätt

I. **Allgemeine Angaben**

1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

II. **Rechtsgrundlagen**

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 23.09.2004, zul. geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung vom 08.08.1995 (GBl. 95. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.4.2007 (GBl. 07, S. 252)
4. Die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)

III. **Textliche Festsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß Einschrieben im Plan.

- 1.1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt
(GE_E, § 8 BauNVO und §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 (2) BauNVO genannten Gewerbebetriebe mit folgenden Einschränkungen:

Selbständige Lagerplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete, unselbständige Lagerplätze in Verbindung mit einer anderweitigen Grundstücksnutzung zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung eines Wertstoffhofes eines kommunalen Abfallwirtschaftsbetriebes zulässig. 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.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Ebenso werden die allgemein zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im Plangebiet nicht zugelassen.

Nach § 1 (5+9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur für die Branchen Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Elekt-

roinstallationsbedarf, und Beleuchtungskörper, Kraftfahrzeuge incl. Motorräder und Zubehör und Fahrräder sowie Zubehör zulässig.

Ausnahmsweise können im Rahmen der zulässigen Einzelhandelsflächen in untergeordnetem Umfang branchenbezogene Randsortimente zugelassen werden, wenn diese nach Art und Umfang zu keinen nachteiligen Auswirkungen für die örtliche Einzelhandelssituation und -entwicklung führen können (§ 31 (1) BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend den im Plan eingeschrieben, maximalen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen.

Die Nutzung der Grundstücke hat mit einer Mindestgeschossfläche von 0,25 zu erfolgen (§ 16 (4) BauNVO).

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§§16,18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb ist auf Normalnull (NN) bezogen.

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

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

Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch dürfen Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

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

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

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

1.5.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.5.2 Je Baugrundstück sind maximal zwei Grundstückszufahrten in einer Breite von bis zu 8 m je Zufahrt zulässig. Die Pflanzgebotsflächen dürfen zur Anlage dieser notwendigen Zufahrtsbereiche unterbrochen werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Stellplätze sind - soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen - versickerungsoffen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster) herzustellen.

len. Hierzu ist die Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes einzuholen und im Einzelfall der Nachweis der Unschädlichkeit zu führen.

1.7 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schallimmissionen der Bahnstrecke sind im gesamten Geltungsbereich bei lärmempfindlichen Nutzungen die Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu prüfen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen ebenso wie lärmempfindliche Büro-, Aufenthalts-, und Ruheräume nach Möglichkeit auf der der Bahn abgewandten Seite errichtet werden.

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

Die mit pfg 1 umgrenzten Flächen sind mit heimischen Gehölzen aus der nachfolgenden Pflanzliste blickdicht zu bepflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind zu ersetzen.

Das Zwischenpflanzen von einheimischen Laubbäumen ist zulässig.

Auf den mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind in lockerer Form heimische Sträucher aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In einem Abstand von ca. 10 m sind großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m zu setzen. Die Pflanzen sind aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen.

Stützmauern und Flächenbefestigungen (ausgenommen notwendige Zufahrten und Zugänge) sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen. Begrünungen auf Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszuführen und mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern, Wildkräutern und Ähnlichem zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.1 Artenliste Pflanzgebot

Großkronige Bäume

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm zu verwenden.

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sträucher (2-5 m hoch):	
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula/</i>
	<i>Frangula alnus</i>
Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Kätzchenweide	<i>Salix caprea</i>

Pfaffenhütchen
Wolliger Schneeball

Euonymus europaea
Viburnum lantana

Sträucher (bis 2 m Höhe):
Buschige Liguster

Ligustrum obtusifolium
regelianum

Zwergliguster
Niedrige Heckenkirsche

Ligustrum vulgare lodense
Lonicera xylosteum „Claveys
Dwarf“

Purpurbeere
Korallenbeere
Brombeere
Holunder
Wein-Rose
Feldrose
Gewöhnlicher Schneeball
Kreuzdorn

Symphoricarpos chenaultii
Symphoricarpos orbiculatus
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Rosa rubiginosa
Rosa arvensis
Viburnum opulus
Rhamnus cathartica

1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Randbefassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen (vgl. Planeintrag) sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,7 m zu dulden.

IV. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schanzenwiesen IV, 1. Änderung“

1. Gestaltung der Dachflächen (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind im Gewerbegebiet ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 3° Neigung und umlaufender horizontaler Attika. Die Flachdächer sind zu begrünen (vgl. Allgemeines Pflanzgebot).

In untergeordnetem Umfang bis 15% der Dachfläche können zur Gebäudegestaltung ausnahmsweise andere Dachformen oder Materialien zugelassen werden.

2. Gestaltung von Stellplätzen (§ 74 (1) 1 LBO)

Zur Begrünung der Stellplatzflächen 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 mindestens ein Baum aus der Pflanzliste gepflanzt wird.

3. Gestaltung der Fassadenflächen (§ 74 (1) 1 LBO)

Grelle Farben sowie stark glänzende Materialien sind zur Gestaltung der Fassaden im Gewerbegebiet nicht zulässig. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden ist untersagt.

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 Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.
- Werbeanlagen, die bauliche Anlagen i. S. d. § 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 Zufahrtsbereich der Betriebsgrundstücke bis zu einer Höhe von 2,0 m. Die Tafel darf eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten. Je Grundstück können bis zu zwei Hinweisschilder zugelassen werden.

5. Einfriedigungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Einfriedung der Grundstücke darf lediglich mit durchsichtigen Materialien wie Maschendraht o. Ä. erfolgen, wobei eine Höhe von 2,0 m nicht überschritten werden darf.

Die Zäune sind in einem Abstand von mindestens 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Gehweghinterkante) vorzusehen.

Nicht zulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

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.

7. Gestaltung der unbebauten oder nicht als Hof- und Lagerflächen genutzten Freiflächen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten oder betrieblich genutzten Flächen sind zu begrünen.

8. Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 (3) LBO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dieser Satzung verstößt handelt gemäß § 75 (3) LBO ordnungswidrig.

V. **Hinweise:**

1. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die Beschränkungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 sind zu beachten. Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen

wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

2. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind diese Bodenfunde unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Herrenberg anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
3. Auf die Pflicht zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
4. Oberböden sind vor den Baumaßnahmen auch im Bereich des Baufelds abzutragen, in Mieten zu lagern und nach der Baumaßnahme nach Tiefenlockerung wieder auf den Grünflächen aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
5. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung nach entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
6. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Egetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
7. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.