



die *mitmach*stadt

**Stadt Herrenberg
Landkreis Böblingen**

**Bebauungsplan
„Schuppengebiet Brügele“**

Regelverfahren

in Herrenberg – Oberjesingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Eigenbetriebsgesetzes, des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit und der Gemeindeordnung vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 17.03.2021 - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Sonstiges Sondergebiet mit dem Nutzungszweck „landwirtschaftliche Geräteschuppen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Holzschuppen zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Produkten, Arbeitsmaschinen, Gerätschaften oder landwirtschaftlichen Fahrzeugen

Nicht zulässig sind:

- Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die einem Aufenthalt für Personen und Tiere dienen können
- Feuerungsstellen
- Die Lagerung von luft- und wassergefährdenden Stoffen
- Freiflächen als Abstellflächen für Materialien, Geräten, sonstige Maschinen, KFZ, Wohnwagen, Boote o.ä.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

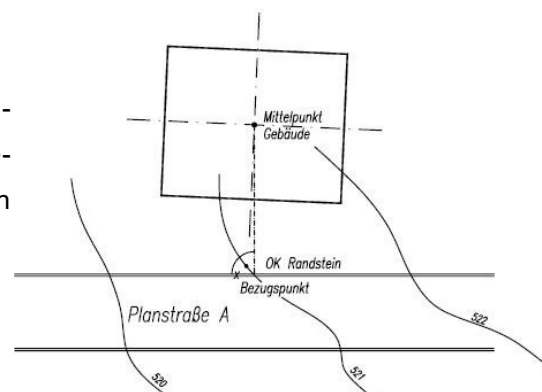
3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der minimalen Traufhöhe (THmin) bzw. der maximalen Traufhöhe (THmax) und der minimalen Firsthöhe (FHmin) bzw. der maximalen Firsthöhe (FHmax) bestimmt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Firsthöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln:

- Die Höhenlage der EFH entspricht dem Wert der angrenzenden Verkehrsfläche (Endausbau) zum Mittelpunkt des Gebäudes, wobei Abweichungen um bis zu +/- 0,50 m von den festgelegten Bezugspunkten zulässig sind.



3.2. Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die Grundfläche der geplanten Schuppen wird wie folgt festgesetzt:

- die geplanten Holzschuppen müssen mit einer Grundfläche von **mindestens 80 m²** ausgebildet werden
- die geplanten Holzschuppen dürfen mit einer Grundfläche von **maximal 150 m²** ausgebildet werden

Zusätzlich wird eine GRZ von max. 0,6 festgesetzt, um die Flächenversiegelung durch z.B. Hofflächen insgesamt einzuschränken.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 15 m betragen.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nicht zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Als Nebenanlagen sind ausschließlich geordnete, unbehandelte Holzlagerungen in folgendem Umfang erlaubt:

- Lagerungen von insgesamt max. 80 cbm unbehandeltem Holz aus Forst und Landschaftspflege
- zulässig sind auch Lagerung von Brennholzscheiten als geschichtete Stapel
- die Höhe der Holzlagerungen darf die tatsächliche umgesetzte Traufhöhe der jeweiligen Schuppen nicht überschreiten

7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den Erschließungswegen aus zulässig.

7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden private Grünflächen festgesetzt. Diese sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind Wassergräben auf den privaten Grundstücken zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen, sodass eine verzögerte Einleitung in den nördlichen Graben sichergestellt wird.

- Die erstmalige Herstellung erfolgt durch die Stadt Herrenberg im Zuge der Erschließungsarbeiten.
- Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig.
- Die Grundstückseigentümer sind für die Pflege des Grabens verantwortlich.

10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1. Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

Es ist frühzeitig ein Bodenschutzkonzept in Anlehnung an die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen. Für die Erstellung des Bodenschutzkonzeptes ist eine erfahrene Bodenkundliche Baubegleitung an der Planung der bodenbezogenen Arbeiten und deren Überwachung während der Bauausführung zu beteiligen. Der Oberboden wird hierzu von Teilen der Sondergebietsflächen und den Flächen, auf welchen Erschließungswege hergestellt werden, abgetragen und an anderer Stelle (Fläche mit geringerem Bodenwert) aufgetragen.

Hierzu laufen aktuell Abstimmungen mit einem regionalen Landwirt und dem Landratsamt Böblingen.

Nach umgesetzter Maßnahme kann der Bodenausgleich als Ausgleichsmaßnahme dem Ökokonto der Stadt Herrenberg zugeschrieben werden, sofern mit der o.g. Maßnahme eine Bodenaufbesserung erreicht wird.

10.2. Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan festgesetzt (Zuordnungsfestsetzung):

45.151 Biotopwertpunkte werden über das Ökokonto ausgeglichen und dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Schuppengebiet Brüggele“ zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung):

Maßnahme	Biotopwertpunkte
Ökokontomaßnahme Nr. 11 "1.000-Bäume Programm, Stadtteil Oberjesingen"	
Ökokontomaßnahme Nr. 27 "Wildbienenstand in Oberjesingen"	
Summe	45.435

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

11. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil werden folgende Pflanzungen verbindlich festgesetzt:

- Pflanzgebot: **6 großkronige Laub- oder Obstbäume** auf privaten Grünflächen

Die Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- Pflanzgebot **PFG1: Kombination Heckenpflanzung/ Laub- und Obstbäume** auf öffentlichen Grünflächen entsprechend dem zeichnerischen Teil
- Pflanzgebot **PFG2: Heckenpflanzung** auf privaten Grünflächen entsprechend dem zeichnerischen Teil

Die erstmalige Herstellung der Heckenpflanzungen (PFG1 und PFG 2) erfolgt durch die Stadt Herrenberg im Zuge der Erschließungsarbeiten. Für die Unterhaltung (Pflege) und für mögliche Ersatzpflanzungen auf den Privatgrundstücken (PFG2) ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

Die unter Hinweise befindliche Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Zulässige Nutzungen im Schuppengebiet

Die zulässigen Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt. Eine Umnutzung der Gebäude im Schuppengebiet für nichtlandwirtschaftliche Zwecke ist nicht zulässig.

Abwasser darf im Schuppengebiet nicht anfallen. Das Waschen der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte im Schuppengebiet ist nicht zulässig.

2. Oberboden und Erdarbeiten

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen vermieden werden. Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu beseitigen, damit das Wasseraufnahmevermögen wieder hergestellt wird. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche von quartärem Lösslehm sowie Holozänen Abschwemmungen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich Fernwasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung (ZVBWV).

Das LGRB geht davon aus, dass der ZVBWV im Anhörungsverfahren ebenfalls beteiligt ist und dessen Sicherheitsauflagen beachtet werden.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

5. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

6. Berücksichtigung von nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Regelungen und Vorschriften (Natura2000-Schutzgebiete, Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzgebiet)

Das Bauvorhaben liegt in der Wasserschutzzone III A des Schutzgebietes des Zweckverbandes ASG und der Stadt Herrenberg. Die entsprechende Rechtsverordnung dazu muss beachtet werden.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen darf nur entsprechend der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 erfolgen.

7. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

7.1. Beleuchtungen

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

7.2. Gehölzrodungen

Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

7.3. Nisthilfen

Die naturnahe Gestaltung der Grundstücke durch z.B. die Herstellung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden oder durch die Herstellung von Totholzhäufen in Kombination mit Rosenpflanzungen o.ä. wird ausdrücklich begrüßt.

8. Pflanzliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten.

8.1. Pflanzung Laubbäume

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

8.2. Pflanzung Sträucher in der freien Landschaft

(Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnl. Traubenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn		

8.3. Pflanzung Obstbäume

Qualität : Hochstamm mindestens 180 bis 200 Zentimeter Stammhöhe

	<u>Apfelsorten</u>	<u>Birnsorten</u>	<u>Süßkirschen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Piros	Rubinola	Dessertnaja	Burlat	Katinka
Collina	Kardinal Bea	Clapps Liebling	Giorgia	Pitestean
Arkcharm	Melrose	Stuttgarter Geißhirtle	Carmen	Cacaks Schöne
Jakob Fischer	Luna	Harrow Delight	Satin	Löhrpflaume
Baya Marisa	Topaz	Conference	Kordia	Hanita
Alkmene	Zabergäu Renette	Gute Luise	Regina	Topper
Oldenburg	Pinova	Uta	Hedelfinger Riesenkirsche	Toptaste
Rebella	Boskoop	Bristol Cross	Oktavia	Jojo
Goldparmäne	Pilot	Gellerts Butterbirne	Schneiders Späte Knorpelki.	Haroma
Resi	Brettacher	Bosc`s Flaschenbirne	Karina	Tophit
Rewena	Hilde	Harrow Sweet	Lapins	Elena
Hauxapfel	Producta	Novemberbirne	Sweetheart	Heganta
Weirouge	Remo	Madame Verte		Presenta

Fassungsdatum:

Fassung vom 17.03.2021

Bearbeiter:

Jana Walter

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Herrenberg, den

.....

Susanne Schreiber (Baubürgermeisterin)