

STADT HERRENBERG

BEBAUUNGSPLAN

NR. 92.03/4 „WEINBERGÄCKER-SCHÖNHUT, 4. ÄNDERUNG“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.
5. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1

Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die GRZ von 0,4 nicht überschritten werden (Höchstmaß).

2.2

Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 und 20 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die GFZ von 0,8 nicht überschrit-

ten werden (Höchstmaß).

- 2.3 **Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO)**
Es sind bis zwei Vollgeschosse über der Erdgeschossfußbodenhöhe gestattet.
- 2.4 **Erdgeschossfußbodenhöhe (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)**
Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) bestimmen sich als Maximalmaß in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) nach den Einschrieben innerhalb der Baufelder in der Planzeichnung. Maßgebend ist die Fertigfußbodenhöhe.
- 2.5 **Traufhöhen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)**
Gebäudetraufen dürfen 6 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberster Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene Schnittkante der Außenwand mit der unteren Dachhaut.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Es gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- 3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Einzeichnungen der Planzeichnung ersichtlich.
- 3.3 **Stellung der baulichen Anlagen**
Die Stellung der baulichen Anlagen ist gemäß den Richtungspfeilen in der Planzeichnung einzuhalten. Der First des Hauptdaches ist entlang der angezeigten Pfeile auszurichten.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 **Nebenanlagen**
Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der Baufelder zulässig:
- Einhausungen für die Lagerung des Hausmülls bis zu einer Höhe von 1,50 m über Bodenniveau
 - Je Gebäudeeinheit ein Geräteschuppen mit einer maximalen Kubatur von höchstens 30 cbm.

Alle sonstigen Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

4.2 Stellplätze, Carports und Garagen

- a) Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Zur Kennzeichnung gilt:

CP = überdachter Stellplatz (Carport)

GA = Garage

- b) Nicht überdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern die Flächen für Carports und Garagen ausgeschöpft sind und weitere Stellplätze für Wohnungen oder Betriebe auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden müssen. Außer den notwendig nachzuweisenden Stellplätzen dürfen keine zusätzlichen Stellplätze außerhalb der Baufelder oder der hierfür vorgesehenen Flächen angelegt werden.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 r. 11 BauGB)

5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche dient als öffentliche Platzfläche.

Die Platzfläche ist so auszugestalten, dass sie zur Erschließung des angrenzenden Wohnbaugrundstücks herangezogen werden kann.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Überfahrtsbereich

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist die Überfahrbarkeit für Fahrzeuge bis zum Anschluss an die Sindlinger Straße sicher zu stellen und von baulichen Hindernissen frei zu halten.

7. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7.1 Schalt- und Steuerungsanlagen (Elektro, Telekommunikation)

Die im Plan eingezeichneten Versorgungsflächen dienen der Unterbringung von Anlagen für die jeweiligen Versorgungsträger.

Die nutznießenden Versorgungsträger haben Leitungen und Einrichtungen der jeweils anderen Träger zu dulden. Vor der Errich-

tung oder Änderung der Anlagen sind die Maßnahmen untereinander frühzeitig abzustimmen.

8. FÜHRUNG VON LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- a) Leitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden. Die Führung von Niederspannungsfreileitungen für neue Gebäude ist unzulässig. Bestehende Freileitungen genießen Bestandsschutz und dürfen erneuert werden, wenn die zu versorgenden Nutzungseinheiten des Umfelds den Anschluss über eine Freileitung erfordern.
- b) Durch das Allgemeine Wohngebiet (WA) führende Bestandsleitungen (Erdkabel- und Rohrleitungen) sind in der Planzeichnung ersichtlich. Diese sind rückzubauen und sofern erforderlich an anderer Stelle zu ersetzen. Die Wohnbauflächen sind von Leitungstrassen frei zu halten.

9. HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Anböschungen, Abgrabungen, Stützbauwerke sowie die Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

10. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

10.1

Öffentliche Grünflächen

- a) Die in der Planzeichnung festgelegten Flächen dienen als Straßenbegleitgrün.
- b) Die Herstellung von Zufahrtsflächen ist in den Bereichen der Grünflächen untersagt. Die Herstellung von Fußwegen bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m ist gestattet.
- c) Die dem Betrieb der Bushaltestelle dienenden Anlagen wie beispielsweise Buswartebuchten mit Überdachungen oder Fahrplanauskünfte sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche gestattet.
- d) Werden die in der Grünfläche bestehenden Stützmauern zurück gebaut, sind nötige Maßnahmen zur Angleichung der Höhenlagen innerhalb der Grünflächen als Aufböschungen oder entlang der Grenze der Grünfläche als Stützmauern durchzuführen.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 11.1 **Versickerungsfähige Beläge von Stellplätzen**
- a) Stellplätze und Aufstellplätze vor Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässiges Pflaster u.ä..
- 11.2 **Schutz der Fauna**
- a) Die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (beispielsweise warmweiße LED-Leuchten oder Natrium- und Hochdrucklampen) auszuführen.
- b) Einfriedungen sind so anzulegen, dass diese von Kleintieren wie beispielsweise Igel überwindbar sind.
- 11.3 **Schutz des Kleinklimas**
- a) Unbebaute Flächen, die nicht zur Erschließung, Parkierung oder als Terrassen genutzt werden, sind flächendeckend zu begrünen und versickerungsfähig anzulegen.
- b) Flachdächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.

12. BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 **Baustoffe**
- Baustoffe und Bauteile, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

13. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 13.1 **Umgang mit Niederschlagswasser auf privaten Flächen**
- Die Regelungen zum Umgang und zur Retention von Niederschlagswasser auf privaten Flächen sind in den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan ersichtlich.

14. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

14.1

Anpflanzungen im Bereich der Grünflächen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Grünflächen sind nur Anpflanzungen gestattet, die in der Nähe befindliche unterirdische Leitungen nicht durch ihr Wurzelwerk beschädigen können.

15. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

15.1

Baumerhalt

- a) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei Verlust sind Bäume zweiter oder dritter Ordnung nachzupflanzen. Es gilt eine Mindestqualität mit einem Stammumfang (StU) von 16 - 18 cm.
- b) Beim Verlegen von Rohr- und Erdkabelleitungen ist dafür Sorge zu tragen, dass ein ausreichender Abstand zu bestehenden Baumwurzeln eingehalten wird, um Beschädigungen der Baumwurzeln zu vermeiden.

B: HINWEISE

16. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

16.1

Fund von Kulturdenkmälern (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (beispielsweise: Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (beispielsweise: Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege – mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

- 16.2** **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
(§ 34 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz)
- Gegen eine Verunreinigung des Grundwassers bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften durch wassergefährdende Stoffe – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen. Das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) geregelt.
- 16.3** **Grundwasser (§ 37 Wassergesetz für Baden-Württemberg)**
- Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.
- Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.
- Es wird empfohlen, vor Baubeginn hydrogeologische Erkundungen durchzuführen.
- 16.4** **Vermeidung von Tötungstatbeständen**
(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)
- Sollten Rodungs- oder Abholzmaßnahmen vorgenommen werden, sind diese gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Um Tötungsdelikte von Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.

17. SONSTIGE HINWEISE

- 17.1** **Anforderungen an den Bau von Photovoltaikanlagen**
- Für den Betrieb von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen Sicherungssysteme auf dem aktuellen Stand der Technik zur Notabschaltung für den Brandfall herzustellen, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu modernisieren.
- 17.2** **Altlasten**
- Altlasten sind nicht bekannt.
- Es wird empfohlen, vor Baubeginn Altlastenerkundungen durchzuführen. Sollten Belastungen des Erdbodens festgestellt werden, sind die jeweiligen Maßnahmen mit dem Landratsamt Böblingen (Bau- und Umweltamt) abzustimmen.

- 17.3 Retention und Ableitung von Niederschlagswasser**
- Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.
- 17.4 Geotechnik**
- Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen vor Beginn von Bauarbeiten durchzuführen.
- 17.5 Hochwassergebiete**
- Sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung befinden sich nach der Überflutungsflächenkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW, Stand: 6.4.2020) keine Überflutungsflächen der Kategorien HQ10, HQ50, HQ100 oder HQ extrem.
- 17.6 Bestandsleitungen**
- Vor Beginn von Erdarbeiten, insbesondere bei Abgrabungen oder Bohrungen, beim Baggern, Eintreiben von Pfählen, Einsatz einer Bodendurchschlagsrakete und sonstigen Arbeiten im Erdreich sowie beim Befahren mit schweren Baufahrzeugen sind stets bei den zuständigen Stellen des Versorgungsunternehmens (Abteilung, Bezirksstelle) Erkundigungen über eventuell im Baustellenbereich verlegte Versorgungsleitungen einzuholen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den in den Plänen enthaltenen Angaben hinsichtlich Lage, Verlegungstiefe und Überdeckung mit Abweichungen gerechnet werden muss. Weiter ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Wege verlaufen und dass aufgrund von Erdbewegungen Angaben zur Überdeckung überholt sein könnten.
- Die genaue Lage und der Verlauf von Leitungen sind in jedem Fall zusätzlich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Suchschlitze, Handschachtung, o.ä.) festzustellen. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Lage etwa vorhandener Einbauten genau festgestellt wurde.
- Neben den oben angeführten möglichen Lageabweichungen ist insbesondere zu beachten, dass mehrere Kabel nebeneinander oder auch in verschiedenen Tiefen liegen können.
- Kabel können mit Schutzhauben aus Beton, Ziegelsteinen oder Kabelabdeckplatten aus Kunststoff abgedeckt sein, die jedoch keinen unbedingten Schutz gegen mechanische Einwirkung darstellen. Sie können, müssen aber nicht, abgedeckt und/ oder markiert sein. Die Gefahr der Beschädigung unterirdischer Anlagen besteht bei allen Bauarbeiten in deren Nähe (z.B. Schachtarbeiten ab etwa 30 cm Tiefe, Böschungsarbeiten, Pflasterarbeiten, Bohrungen, Eintreiben

von Pfählen, Dornen bzw. Erdnägeln, Errichten von Spundwänden, Aufstellen von Masten, Stangen, Schildern, Abrissarbeiten).

17.7.

Bepflanzung der Grünflächen

Es ist darauf zu achten, dass unterhalb der Grünfläche Wasserleitungen verlaufen. Im Falle von Reparaturarbeiten kann es dazu kommen, dass Anpflanzungen entfernt werden müssen. Die Versorgungsunternehmen haften nicht für möglicherweise entstehende Verluste.

17.8.

In der Planzeichnung informell dargestellte Bestandsbäume

Bei den in der Planzeichnung dargestellten zwei Bestandsbäumen handelt es sich um großgewachsene Robinien von hoher Wertigkeit. Sofern keine technischen Probleme mit darunter- oder nebenliegenden Versorgungsleitungen auftreten, sollte von Abholmaßnahmen abgesehen werden. Im Falle von auftretenden Störungen der Leitungen, die durch die Bäume verursacht werden und Abholungen nötig machen, sollten an gleicher Stelle keine Bäume nachgepflanzt werden.

17.8

Grundstücksgrenzen

Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Herrenberg, den

.....

(xxx)

Bürgermeister

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de