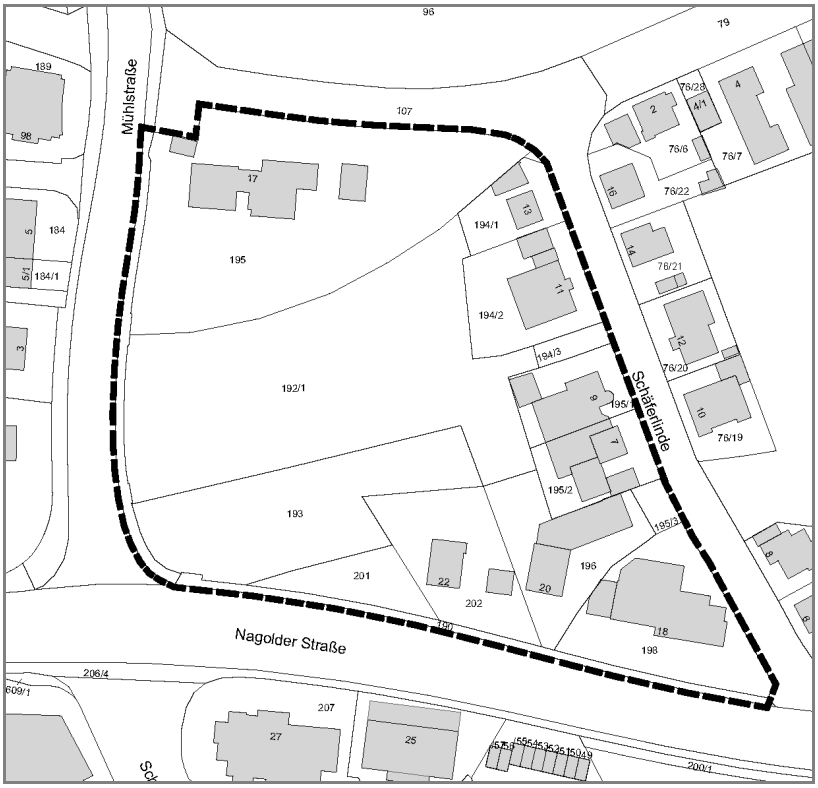
Stadt Herrenberg

Bebauungsplan
“Schäferlinde, 1. Änderung, Ost”

Entwurf



Karlsruhe
September 2026

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Stadt Herrenberg

Bebauungsplan
“Schäferlinde, 1. Änderung, Ost”

Entwurf

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe
0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag für die Stadt Herrenberg

im September 2026

Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2 Örtliche Bauvorschriften
A - 3 Planfestsetzungen
A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
B - 3 Umweltbericht

Teil C Anlagen

C - 1 Kenndaten der Planung
C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
C - 3 Städtebauliches und Bepflanzungskonzept
C - 4 Fachbeitrag Artenschutz
C - 5 Fachbeitrag Verkehr und Schall
C - 6 Fachbeitrag Starkregen
C - 7 Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz
C - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

MU = Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Im Urbanen Gebiet (mit seinen Teilbereichen MU 1a, MU 1b, MU 2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude, wobei im Teilbereich MU 1 (MU 1a und MU 1b) diese zu mindestens 20% der Geschossfläche für Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert sein müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB),
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe, sofern diese nicht unzulässig sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- gewerbliche Werbeanlagen, außer solche an der Stätte der eigenen Leistung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit 0,5 festgesetzt. Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garage und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung um max. 0,1 der Grundstücksfläche kann zugelassen werden, soweit auf der doppelten Flächengröße auf dem Grundstück eine Tiefgarage mit Dachbegrünung oder Retentionsdach hergestellt wird.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässigen Anzahlen der Vollgeschosse sind durch Eintragung zeichnerisch innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) sind als Höchstmaße festgesetzt, und zwar in Baufenstern

- mit drei zulässigen Vollgeschossen (III) auf 13,5 m,
- mit vier zulässigen Vollgeschossen (IV) auf 15,5 m,
- mit fünf zulässigen Vollgeschossen (V) auf 18,5 m,
- mit sechs zulässigen Vollgeschossen (VI) auf 20,5 m.

Das Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante von Dach und Attika. Der untere Bezugspunkt ist im Teilbereich MU 1a und MU 2 auf 425,75 m über Normalnull (ü.NN) und im Teilbereich MU 1b auf 427,25 m über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technisch notwendige Dachaufbauten können zugelassen werden, wenn diese bei Flachdächern von der Außenkante der Außenwand um mindestens das 1,3-fache ihrer Höhe über Attika zurückgesetzt sind; die Überschreitung ist dabei allgemein auf 2,5 m und maximal 5% der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks zu begrenzen, des Weiteren ohne Flächenbegrenzung die von Solaranlagen auf maximal 1,5 m und die von Absturzsicherungen auf maximal 1,0 m.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

1.3.1 Bauweise

Es ist die abweichende Bauweise ‘a’ als offene Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Teilweise sind diese begrenzt auf den besonderen Nutzungszweck ‘Balkon’ oder ´Balkon/Loggia´; Terrassen sind dort auch überdacht zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig. Überdachte Fahrradabstellanlagen, überdachte Kleinkindspielanlagen und je Baugrundstück maximal eine 3 m hohe Garten-/Geschirrhütte mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. auch untergeordnete Trafohäuser) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Teilbereich MU 1 sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sowie an einer öffentliche Verkehrsfläche auch nicht überdachte Stellplätze unzulässig.

Im Teilbereich MU 2 sind vor der Flucht der straßenseitigen Baugrenze an der Schäferlinde (Vorgartenbereich) oberirdische Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze im Zufahrtsbereich vor der Garage oder einem Stellplatz zugelassen werden.

Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (auch jenen mit der Zweckbestimmung ‘Balkon’ oder ´Balkon/Loggia´) und in den Flächen für Tiefgaragen zulässig; deren Zufahrtsrampen/-wege für Fahrräder sowie Fußgänger können auch außerhalb zugelassen werden.

Im gesamten Plangebiet können untergeordnete Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität und Glasfaserlicht, Wärme und Wasser oder die Ableitung von Abwasser notwendig sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ´Fußweg´ sind Fußwege (auch mit “Radfahrer frei”) zulässig.

Eine Tiefgaragenzufahrt für KFZ ist nur am Zufahrtsbereich Tiefgarage zulässig.

1.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh- und Fahrrechten ‘G+F1’ festgesetzten Flächen sind mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Herrenberg und der Anlieger des Teilbereich MU 1 (incl. Car-Sharing-Stellplätze), der Ver- und Entsorgungsträger und zu Gunsten von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen zu belasten.

Die mit Geh- und Fahrrechten ‘G+F2’ festgesetzten Flächen sind mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Anlieger des Teilbereichs MU 1 sowie mit Geh- und Fahrrecht zugunsten zu Gunsten der Stadt Herrenberg und von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen zu belasten.

Die mit Leitungsrechten festgesetzten Fläche ‘L’ ist mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Herrenberg zur Sicherung des verdolten Aischbaches zu belasten.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung und bei baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7 für die jeweilige Raumart einzuhalten und mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. In der Planzeichnung sind hierzu die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 in freier Schallausbreitung ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 als Grundlage für den passiven Schallschutz eingetragen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 vorliegen. Die Anforderun-

gen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7 reduziert werden.

Auf die Pläne 40 - 42 des Fachbeitrags Verkehr und Schall (Anlage C-5, Stand 10.09.2026) wird hingewiesen.

Schutz baulich verbundener Außenwohnbereiche

Zum Schutz baulich verbundener Außenbereiche vor Verkehrslärmimmissionen sind die Balkone und Terrassen an den zur Nagolder Straße orientierten Südfassaden sowie an den zur Mühlstraße orientierten Westfassaden nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig.

Ausnahmsweise können hier Außenwohnbereiche zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des baulich verbundenen Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Der Nachweis kann entfallen, wenn:

- an den Balkonen und Terrassen der zur Nagolder Straße orientierten Südfassaden eine 1,2 m hohe nach Süden orientierte geschlossene Brüstung,
- an den Balkonen und Terrassen der zur Mühlstraße orientierten Westfassaden eine 1,2 m hohe nach Westen orientierte geschlossene Brüstung

vorgesehen wird.

Besonderer Schutz von Schlafräumen

Im Falle der Neuerrichtung oder bei Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade, oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenlärm.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert nicht überschreitet.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Bodenschutz

Der nutzbare Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien

Oberirdische Stellplätze sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen, begrünten Materialien herzustellen (z.B. Rasenpflaster). Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

1.8.3 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind LED's mit warmem Licht (Farbtemperatur von maximal 3.000° K) oder insektenfreundlichere Leuchtmittel in insektendicht eingehausten Lampen zu verwenden. Die Beleuchtung der Verkehrs-, Platz- und Wegeflächen sind auf diese selbst und nach unten auszurichten.

1.8.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

■ Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 40% als Vegetationsflächen (unter Anrechnung begrünter Tiefgaragendächer mit mindestens 60 cm Substatschichtdicke und auf max. 20% der Grundstücksfläche unter hälftige Anrechnung von sonstiger Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratschichtdicke) anzulegen und zu unterhalten.

Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste (Stammumfang StU mind. 14-16 cm, in jeweils mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Substrat oder Mutterboden) und pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter laubtragender Strauch (mind. 2xv, Höhe mind. 1,5 m) anzu-

pflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Dabei sind im Teilbereich MU 1 die entlang der Mühlstraße und der Nagolder Straße zeichnerisch festgesetzten Bäume hinsichtlich der Art aus der Pflanzliste abwechselnd anzupflanzen.

Nicht unterbaute Bestandsbäume erster, zweiter oder dritter Ordnung, die erhalten bleiben, können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Mindestens die Hälfte der anzupflanzenden oder erhaltenen Bäume dürfen nicht unterbaut werden.

■ Dachbegrünung

Die Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 10° sind als (ggf. mit PV-Anlagen überstandenes) Gründach mit mindestens 10 cm Substratstärke mit durchmischten Staudenstrukturen auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Dachfenster, maximal 50 cm breite Kies-/Plattentraufen, Rettungswege und maximal 6 m² große Dachflächen.

Tiefgaragendächer sind als Gründach mit mindestens 60 cm Überdeckung mit Substrat- oder Retentionsschichten auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall die Überdeckung auf 30 cm reduziert werden.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Wege-, Platz- und Terrassenflächen sowie untergeordnete Nebenanlagen.

■ Pflanzliste

Bäume:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Echte Walnuss (*Juglans regia*), Sonnenwirtsapfel (*Malus domestica*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Europäische Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Schwäbische Weinweichsel (*Prunus cerasus*), Steinweichsel (*Prunus mahaleb*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) oder gleichwertige Gehölze, welche an den Standort angepasst sind (Hinweis: vgl. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LUBW 2024; GALK-Straßenbaumliste; KLimaArten-Matrix für Stadtbaumarten und -sträuche) und Ähnlichkeiten in Form und Funktion aufweisen. Kirschlorbeer und Neophyten sind unzulässig.

Exemplarische Stauden:

Büschelhaargras (*Stipa capillata*), Mauerpfeffer (*Sedum album*), Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*), Amerikanisches Pampasgras (*Cortaderia selloana*), Woll-Ziest (*Stachys byzantina*), Thymian (*Thymus vulgaris*) oder gleichwertige (heimische) Stauden, welche an den Standort angepasst sind und Ähnlichkeiten in Form und Funktion aufweisen.

Exemplarische bienenfreundliche Stauden und Gräser:

Mauerpfeffer (*Sedum album*), Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*), Woll-Ziest (*Stachys byzantina*), Tyhmian (*Thymus vulgaris*), Erdbeere (*Fragaria x ananassa*), Oregano (*Origanum vulgare*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Ysop/Bienenkraut (*Hyssopus officinalis*), Zitronenmelisse (*Melissa officinalis*), Flockenblume (*Centaura spec.*), Echter Lavendel (*Lavendula angustifolia*).

1.9 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist bei Neubaumaßnahmen eine Biodiversitätsmaßnahme vorzusehen. Zur Auswahl stehen: Ausbildung eines mindestens 2 m² großen beerenreichen Vogelschutzgehölzes oder von mindestens 5 m² extensiver Blühfläche, Anlage einer Schwalbenpfütze (z.B. auf dem Gründach), Schaffung eines Nistplatzes für Vögel oder Fledermausquartiers.

Zusätzlich ist im Teilbereich MU 1 bei Neubaumaßnahmen an rechnerisch mindestens jedem zweiten auf dem Grundstück festgesetzten Baum oder in gleicher Anzahl am Gebäude ein Vogelnist- oder Fledermauskasten (oder eine vergleichbare fassadenintegrierte Lösung) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten, und zwar aufgerundet die Hälfte als Nisthilfe für den Star (z.B. Schwegler 3 S 45 oder vergleichbar) und der Rest jeweils hälftig aufgerundet als Nisthilfe für den Haussperling (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B oder vergleichbar) und als Quartier für Fledermäuse (z.B. Schwegler 2F oder vergleichbar).

Teil A - 2
Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur gebrochene Farbtöne, keine reinen Primär- und Sekundärfarben sowie keine Neon- oder glänzenden Farben zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Verglasungen unzulässig. Metallfassaden sind unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit unter 10° Dachneigung, im Teilbereich MU 2 zusätzlich auch Satteldächer, zulässig.

Die Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 10° sind als (ggf. mit PV-Anlagen überstandenes) Gründach auszuführen. Für bestehende Gebäude darf hiervon ausnahmsweise abgewichen werden, sofern statische Gründe dem entgegenstehen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Dachfenster, maximal 50 cm breite Kies-/Plattentraufen, Rettungswege und maximal 6 m² große Dachflächen.

Bei der Gestaltung der Dächer sind keine glänzenden Materialien und keine lackierte Dachdeckung zulässig. Die Satteldächer sind in gebrochenen warmen Rot-, Braun- oder Dunkelgrautönen zu decken oder als Gründach auszubilden.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen, Flächen mit Wegerechten oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzufrieden, einzuhausen oder einzugrünen.

2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Tote Einfriedungen im Teilbereich MU 1 und zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1 m (ohne Stützmauern) und nur als durchlässiger Zaun in dunklem Grün-, Braun- oder Grau- bis Schwarzton ohne Kunststoffeinflechtungen zulässig.

2.3 Nutzung erneuerbarer Energie (§ 74 Abs. 1 Satz 2 LBO)

Die vorstehenden Vorschriften nach Ziffer 2.1 und 2.2 gelten nur, soweit sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energie zulassen.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen die Wandhöhe nicht überschreiten und in maximal 5 m Höhe über Gelände angebracht werden. Ihre Größe ist auf maximal 5 m² Ansichtsfläche je Werbeanlage und eine je Nicht-Wohnnutzung (z.B. Gewerbebetrieb) begrenzt.

Werbepylone, Fahnenmasten, bewegte Werbeanlagen, Wechsel- und Lichtwerbeanlagen sowie Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

2.5 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,00 m zur Gebäudewand zulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung für Wohnen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im Teilbereich MU 1 sind mindestens 0,8 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und der überfahrene Stellplatz der Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist.

Im Teilbereich MU 1 werden mindestens 2,1 Fahrradstellplätze pro Wohneinheit vorgeschrieben. Hiervon sind im Durchschnitt (nicht für jede einzelne Wohnung) mindestens 1,7 Stellplätze überdacht und bis zu 0,4 Stellplätze nicht überdacht auszuführen.

In Teilbereich MU 2 sind die Anzahl der KFZ- und Fahrradstellplätze gemäß den Vorschriften der LBO Baden-Württemberg nachzuweisen.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4
Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich gemäß den am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen, großräumigen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (Holozäne Altwasserablagerungen, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Das Vorkommen lokaler Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist möglich. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Sofern der Grundwasserflurabstand bauwerksrelevant ist, ist dies zu berücksichtigen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. 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.

Vor diesem Hintergrund wurde das Baugeologische Gutachten "BV HBG III, Wohnanlage Schäferlinde, Herrenberg" (Geologisches Büro Dr. Behringer, Sept. 2022) für den unbebauten Teilbereich MU 1 erstellt. Für den Teilbereich MU 1 nennen die ingenieurgeologischen Grundlagen im nördlichen Viertel des Areals ca. 3 - 5 m Decklehm über Tonstein und Kalkstein des Lettenkeupers und im südlichen Teil des Areals ca. 9 m Holozäne, setzungsempfindlichen Talablagerungen ("Schwemmmassen") über kompakten Kalkstein des Lettenkeupers. Der Mutterboden habe eine Mächtigkeit von ca. 20 cm (im Norden) und ca. 30 cm (im Süden). Wasser trat im zu bebauenden Areal des Teilbereichs MU 1 bei ca. -2,5 m im Süden bis -4,5 m im Norden unter GOK auf. Setzungsrelevante Austrocknung (schwinden) sei nur für den nördlichen Teil theoretisch denkbar und Verkarstungserscheinungen seien im Areal nicht zu erwarten.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Auf die DIN 18915 “Bodenarbeiten” bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung und die DIN 18300 "Erdarbeiten" wird hingewiesen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Bodenschutz

Durch planerische und gestalterische Maßnahmen ist Bodenaushub, z.B. durch Vor-Ort Verwertung des Bodenaushubes innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich), zu reduzieren. Das Landratsamt Böblingen bietet für alle Bauvorhaben die Unterstützung bei der Unterbringung von anfallendem, unbelastetem Bodenaushub an (Bodenbörse des Landkreises).

Für Bauprojekte mit größeren Aushubmengen, z.B. von Bauträgergesellschaften, ist vor Baufreigabe ein Bodenmanagement- und Verwertungskonzept unter Einbeziehung eines bodenkundlichen Baubegleiters zu erarbeiten und mit dem Landratsamt, Bauen und Umwelt, Fachbereich Gewässer und Bodenschutz abzustimmen. Für kleinere Einzelbauvorhaben (z. B. freistehende Einfamilienhäuser) ist die Möglichkeit einer Abweichung frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen abzuklären.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 "Verwertung von Bodenaushub" und die DIN

18915:2018-06 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" sowie die DIN 19639:2019-09 "Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben" zu beachten.

Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand vorzunehmen. Zu Beginn von Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind sofort mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Eine Klassifizierung der Eignung des anfallenden Bodenaushubs für Rekultivierungszwecke wird empfohlen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen u. a. zu schützen und nicht als Lager- und Abstellflächen zu nutzen. Ansonsten ist deren Funktionsfähigkeit (z.B. durch Bodenlockerung) nachträglich (wieder-)herzustellen. Zum Schutz vor Erosion und Verschlämmung sind eventuelle Retentionsmulden zügig fertigzustellen und einzugrünen.

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

Zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen in Grünflächen sowie bei der Überdeckung baulicher Anlagen (Retentionseinrichtungen/Rigolen, Tiefgaragenüberdeckungen) ist beispielsweise kulturfähiger, steinfreier Unterboden ohne Verdichtung aufzubringen, auf nicht unterbauten Flächen ist der Untergrund zuvor aufzureißen und als oberste Schicht sind ca. 0,2 m humoser Oberboden locker aufzutragen; auf eine gute Verzahnung der Schichten ist zu achten.

Zur Förderung des Wasseraufnahmevermögens und der Bodenstruktur sind auf allen Grünflächen als Erst- bzw. Zwischenbegrünung tief- und intensivwurzelnde Pflanzenarten zu verwenden (z. B. Ölrettich, Sonnenblume, Lupine, Senf, Luzerne etc.) oder zumindest Gräsermischungen mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Bodenlockerung zu beseitigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Altlasten

Im Planbereich liegt im Teilbereich MU 2 die im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Nummer 05135-000 erfasste Fläche "SBV Nagolder Str. 18". Die Fläche wurde mit Handlungsbedarf "B (Belassen) - Neubewertung bei Änderung der Exposition" bewertet. Die Abgrenzung der Fläche entspricht dem Flurstück Nr. 198.

Es liegt keine Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Rahmen der gegenwärtigen Nutzung und baulichen Situation ist aktuell kein weiterer Handlungsbedarf bekannt.

Bei baulichen Änderungen auf dem Grundstück muss mit entsorgungsrelevanten Untergrundverunreinigungen gerechnet werden. Entsiegelungsmaßnahmen (Rückbau von Gebäuden oder sonstigen befestigten Flächen) oder Umnutzungen hin zu sensibleren Nutzungsformen (z. B. Gewerbefläche in Wohnfläche oder Kinderspielfläche) bedürften der Zustimmung durch das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt. Die jeweiligen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung sind einzuhalten.

Bauvorhaben und Untersuchungsmaßnahmen sind unbedingt frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, abzustimmen.

Archäologische Funde, Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Umgebung das mittelalterarchäologischen Kulturdenkmal "Abgegangenes städtisches Schießhaus" (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG) im Bereich der Grundstücke Schäferlinde 2 und 16 bzw. Schießmauer 2, sowie der anliegenden Straßentrassen Schäferlinde und Schießmauer befindet. Diese Anlage dürfte spätestens im 15. Jahrhundert entstanden sein und ist an dieser Stelle bis ins 19. Jahrhundert nachzuweisen.

Im Zuge von Kanalisationsarbeiten im Bereich Schäferlinde/Einmündungsbereich Nagolder Straße wurden 1974 und 1977 zugehörige Baurelikte und Brandschuttschichten aufgedeckt. Für die direkt westlich angrenzenden Planareale im Bereich Schäferlinde sind deshalb mittelalterarchäologische Befunde und Funde bei Bodeneingriffen nicht auszuschließen. Entsprechende Aufschlüsse bedürfen der wissenschaftlichen Dokumentation, weshalb eindringlich auf §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen wird.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer

Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Ergänzend wird auf die zu beachtende Gesamtanlagenschutzverordnung “Altstadt Herrenberg” hingewiesen.

Hochwasser, Starkregen

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ_{50} und HQ_{100}). Für den Bebauungsplan "Schäferlinde, 1. Änderung" sind die in § 78 Abs. 3 WHG enthaltenen Regelungen zum Bauen bzw. Überplanen im Innenbereich (Neuerung Hochwasserschutzgesetz II) zu beachten. Eine Bebauung der Flächen ist bis zur Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme des Hochwasserrückhaltebeckens nur unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG möglich.

Gemäß des öffentlich-rechtlichen Vertrages Seeländer (Ziffer 4) vom 21.12.2017 ist bis spätestens 31.12.2028 das Hochwasserrückhaltebecken Erzlochgraben fertig zu stellen. Mit der Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme des Hochwasserrückhaltebeckens können die dann ehemals hochwassergefährdeten Flächen im Bereich Schäferlinde ohne o.g. Einschränkungen bebaut werden. Das Bauverbot nach § 78 Abs. 4 WHG entfällt dann gänzlich. Gemäß den erfolgten Abstimmungen kann mit dem Bau im Teilbereich MU 1 bereits vor Fertigstellung des Wasserrückhaltebeckens begonnen werden, wenn das Bauvorhaben (temporär) hochwasserangepasst gemäß § 78 Abs. 5 d) WHG gebaut wird (flutbar bebaut wird).

Für das Plangebiet wurde zudem ein hohes Überflutungsrisiko durch Starkregen mit maximalen Wasserstanden von 1 m für das außergewöhnliche Oberflächenabflussszenario festgestellt. Dabei handelt es sich um die Untersuchung eines Starkregenereignisses, das statistisch ca. alle 100 Jahre auftreten kann. Auf die Ergebnisse des Fachbeitrags Starkregen (Teil C-6) wird verwiesen, insbesondere auch hinsichtlich des Anhangs I: Anforderungen an die geplanten Einlaufbauwerke auf dem Gelände des Areals Aischbachstraße und der Schäferlinde und Kapitel 6 weitergehende Maßnahmen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIb des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, und für die Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110). Auf die derzeit gültige Rechtsverordnung ist zu achten.

Grundwasser/Grundwasserschutz

Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Falls Grundwasser bzw. Schichtwasser in einer Baugrube anfällt, ist sofort das Landratsamt Böblingen - Untere Wasserrechtsbehörde - zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der weiteren Bebauung der Planfläche Schäferlinde Schicht- bzw. Grundwasser angetroffen wird. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird daher dringend empfohlen, im Vorfeld ein bauwerksbezogenes hydrogeologisches Gutachten zu erstellen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in der Regel schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft, durch Rigolen oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist. Überschüssiges Regenwasser kann ggf. in den öffentlichen Regenwasserkanal eingespeist werden.

Leitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Hausanschlüsse für Strom der Netze BW GmbH sowie Hausanschlussleitungen für Wasser der Stadtwerke Herrenberg.

Auf das Informationsblatt für Bauunternehmen “Schutz von Kabel-, Rohr- und elektrischen Freileitungen” der Netze BW und auf die DIN 1998 hingewiesen. Die Schutz-und Sicherheitsabstände der Stromleitungen sind zu beachten. Nach Möglichkeit sollen die Leitungstrassen der anderen Sparten weder überdeckt noch gekreuzt werden.

Vor Baubeginn ist die Leitungstrasse der Hausanschlussleitungen Gas und Wasser mit den Stadtwerken Herrenberg abzustimmen. Vor Beginn etwaiger Abbrucharbeiten für Gebäude sind die Hausanschlussleitungen Gas und Wasser an der Grundstücksgrenze abzutrennen.

Zufahrten und Sichtfelder

Wenn es im Zuge der Bundesstraße Nagolder Straße B296 und Mühlstraße B296 weitere Erschließungszufahrten (außerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) geben sollte, kann hier immer nur ein Rechtsabbiegen geduldet werden, da für ein Linksabbiegen das Verkehrsaufkommen insgesamt zu stark ist. Weitere verkehrsleitende Maßnahmen sind mit dem Amt für Straßenbau abzustimmen.

Die Grundstückzufahrten sind so auszugestalten, dass ein Fahrzeug ohne den fließenden Verkehr stark abzubremsen auf das Grundstück einfahren kann, so dass vor der Garage ein großer Stellpatz (Länge mind. 6 Meter) einberechnet wird. Beim Rückwärtsausfahren von dem Grundstück/Stellplätzen entlang der Ortsstraße könnte es zu gefährlichen Situationen führen, hier sind ausreichende Sichtflächen freizuhalten.

Bahnanlagen

Von den Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Im Normalfall können dagegen entfernungsbedingt keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden.

Lärmschutz

Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel mit geplanter und projektierter Bebauung (reale statt freie Schallausbreitung) geschossweise enthalten.

Energie und Klimaschutz

Neben einer kompakten Bauweise und einer Optimierung der Energieverbräuche werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik) oder sofern vorhanden Nah-/Fernwärme empfohlen.

Pflanzliste

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen. Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen werden aus diesem Grund standortheimischen Arten laut Pflanzliste empfohlen.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 “Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten”und DIN 18917 “DIN 18917 “Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten” durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 “Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege)” gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 “Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen” sowie die R SSB 2023 “Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen” hingewiesen.

Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG. Auf die Ergebnisse und Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz (Anlage C-4) wird verwiesen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Gehölzarbeiten außerhalb der Vogelbrut-und Fledermaussaison im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

Bei ggf. geplanten Sanierungs- oder Abrissarbeiten wird darauf hingewiesen, dass ebenfalls die entsprechenden artenschutzrechtlichen Regelungen nach § 44 BNatSchG einzuhalten sind.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote dürfen Rodungen und Gehölzrückschnitte nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d.h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) ausgeführt werden.

Es wird empfohlen, die Einfriedungen im Blockinneren vorwiegend kleintierdurchlässig (igeldurchlässig mit 15 cm Bodenabstand) auszubilden.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zum Bebauungsplan 41

1. Anlass und Ziel der Planung 43
1.1 Erfordernis der Planaufstellung 43
1.2 Verfahrensart 43

2. Räumlicher Geltungsbereich 44

3. Einordnung in übergeordnete Planungen 44
3.1 Landesentwicklungsplanung 44
3.2 Regionalplanung 44
3.3 Flächennutzungsplanung 45
3.4 Verbindliche Bauleitplanung 45

4. Beschreibung des Plangebiets 45
4.1 Gelände 45
4.2 Hochwasser und Starkregen 45
4.3 Wasserschutzgebiet 46
4.4 Mobilität 46
4.5 Technische Erschließung 47
4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen und Gebäude 47

5. Ziele der Planung 48
5.1 Grundzüge der Planung 48
5.2 Nutzungskonzept 48
5.3 Mobilität 49
5.4 Technische Erschließung, Energie 50
5.5 Immissionsschutz 51
5.6 Hochwasser- und Starkregenschutz 52
5.7 Wasserhaushalt 52
5.8 Grünordnung 53
5.9 Artenschutz 54

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 55
6.1 Art der baulichen Nutzung 55
6.2 Maß der baulichen Nutzung 56
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 57

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 58
6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an die Verkehrsflächen 58
6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 59
6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm 59
6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 60

B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften 65

1. Räumlicher Geltungsbereich 67

2. Ziele der Planung 67

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften 67
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 67
3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Gestaltung von Einfriedungen . 68
3.3 Nutzung erneuerbarer Energien 69
3.4 Werbeanlagen 69
3.5 Antennen 69
3.6 Stellplatzverpflichtung für Wohnen 69

B - 3: Umweltbericht 73

Teil B - 1
Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf Grund des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen beabsichtigt die Instone Real Estate Development GmbH gemeinsam mit der Stadt Herrenberg auf dem Areal “Schäferlinde”, östlich der Mühlstraße, eine neue Bebauung unweit des Bahnhofs zu entwickeln. Es handelt sich um eine ca. 1,7 ha große Fläche, welche überwiegend als private Gartenfläche/Grünfläche genutzt wird. Ein im Nordosten bestehendes Einfamilienhaus soll abgerissen werden.

Ziel dieser Entwicklungsmaßnahme ist die Schaffung zusätzlicher attraktiver Wohnräume in einem ansprechenden Quartier mit ca. 210 Wohneinheiten und Sozialflächen in Ergänzung des Bestands mit Wohnen und Gewerbe. Geplant ist eine Vielfalt unterschiedlicher Wohnungstypen für unterschiedliche Zielgruppen unter Berücksichtigung sozialpolitischer Ziele. Um den Engpass an bezahlbaren Wohnungen in Herrenberg zu begegnen, sollen in der Entwicklungsfläche MU1 mindestens 20 % der neu entwickelten Geschossfläche für Wohnen dem geförderten Wohnungsbau (davon je hälftig Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen für mittlere Einkommensbezieher) gewidmet werden.

Das bestehende Planungsrecht in diesem Bereich muss hierfür durch die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung angepasst werden, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines attraktiven und verdichteten Quartiers zu schaffen. Die östlich anschließende Bestandsbebauung soll in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bebauungsplans einbezogen werden. Geplant ist ein insgesamt gemischt genutztes Quartier an der “Schäferlinde”, welches sich in die Umgebung integriert.

1.2 Verfahrensart

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage im Gebiet des Bebauungsplans “Schäferlinde”. Der Bebauungsplan soll aufgrund seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Eine frühzeitige Trägerbeteiligung wurde zur Informationsgewinnung durchgeführt.

Abgeleitet aus einer Machbarkeitsstudie wurde die architektonische und städtebauliche Qualität durch einen Architektenwettbewerb (Mehrfachbeauftragung) erreicht. Diese Qualität soll insbesondere den Städtebau, die Gestaltung der Außenanlagen, die Wegeführung innerhalb des Quartiers und nicht zuletzt den Umgang mit dem Verkehrslärm umfassen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 1,7 ha liegt unweit nördlich des Bahnhofs Herrenberg zwischen der Nagolder Straße, der Mühlstraße und der Straße Schäferlinde. Er umfasst die Flurstücke 192/1, 193, 194/1, 194/2, 194/3, 195, 195/1, 195/2, 195/3, 196, 198, 201, 202 ganz sowie teilweise die Flurstücke 99/1 und 190 in Herrenberg. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Das Mittelzentrum Herrenberg liegt innerhalb des Verdichtungsraums in der Region Stuttgart entlang der Entwicklungsachse gemäß Landesentwicklungsplan Stuttgart - Böblingen/Sindelfingen - Herrenberg (- Horb am Neckar). Gemäß den Zielen der Raumordnung werden in den Entwicklungsachsen für die einzelnen Achsenabschnitte Siedlungsbereiche festgelegt, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. Eine solche Darstellung “Gemeinde oder Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit” ist auch für den Siedlungsbereich der Kernstadt Herrenberg dargestellt.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009 (verbindlich ab 12.11.2010) befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend). Südlich und westlich angrenzend befinden sich Straßen für den überregionalen Verkehr. Im Weiteren befinden sich nördlich und südlich Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe sowie westlich, östlich und südlich Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet (überwiegend). Darüber hinaus bestehen südöstlich randlich zum Plangebiet eine flächenhafte Festlegung

“Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte” und unweit im Südwesten eine S-Bahn und Eisenbahnstrecke.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 1993 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich grenzt eine gewerbliche Baufläche an. Nordwestlich des Plangebietes ist ein zwischenzeitlich abgängiges Naturdenkmal (Schäferlinde) dargestellt.

Das angestrebte Urbane Gebiet entspricht den Darstellungen des FNP, weshalb dieser nicht angepasst werden muss.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Zur Umsetzung der Planung bedarf es einer Teiländerung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans “Schäferlinde” (in Kraft getreten am 25.03.1993). Nach dem bisherigen Planungsrecht wird das unbebaute Areal durch einen Erschließungsstich von Osten von der Straße “Schäferlinde” erschlossen. Randlich sind bisher in einem eingeschränktem Mischgebiet drei Vollgeschosse bzw. im Blockinneren zwei Vollgeschosse zugelassen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bzw. 0,9 und mit Sattel-/ Walmdächern mit 35° Dachneigung.

Nördlich des Gebiets befindet sich der Bebauungsplans “Mühlweg, 2. Änderung”, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Die Mühlstraße fällt von Norden nach Süden angrenzend zum Plangebiet um wenige Meter ab. Die Nagolder Straße steigt von Osten nach Westen leicht an. Das Plangebiet selber ist relativ eben. Es besteht im Süden und Südwesten eine Böschung.

4.2 Hochwasser und Starkregen

Die Überflutungsflächen der amtlichen Hochwassergefahrenkarte zeigen, dass das Plangebiet größtenteils bei einem 50-jährigen (HQ_{50}) sowie bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ_{100}) in mehreren Bereichen durch Überflutung ge-

fährdet ist. Als Voraussetzung für die Neubebauung im Plangebiet sind daher Maßnahmen aus der Flussgebietsuntersuchung (Hochwasserrückhaltebecken Erzlochgraben bzw. Gewässerausbau Holdergraben) bereits in Planung (vgl. Kap. 4 Hinweise).

Gemäß dem Fachbeitrag Starkregen (Teil C-6) besteht im Plangebiet ein hohes Überflutungsrisiko mit maximalen Wasserständen von ca. 1 m für das außergewöhnliche Oberflächenabflussszenario.

4.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet der Herrenberg - Ammertal - Schönbuch - Gruppe (Zone 3b).

4.4 Mobilität

4.4.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt nördlich und östlich an der Bundestraße B 293 (Nagolder Straße/Mühlstraße). Der mehrspurige Kreuzungsbereich Nagolder Straße/Mühlstraße ist lichtsignalgeregelt. Nördlich und östlich am Plangebiet verläuft die untergeordnete, abknickende Straße “Schäferlinde”, welche im Westen und mit Ausfahrt nach Westen im Süden in die B 296 mündet.

Auf den Grundstücken der bestehenden Gebäude im Plangebiet ist das Parken für die Anwohner möglich. Ebenfalls besteht ein Parkplatz auf dem Gelände der Autovermietung südöstlich im Plangebiet. Entlang der Schäferlinde ist seitliches Parken auf der Straße zulässig. Östlich angrenzend in der Aischbachstraße sind Parkplätze ausgewiesen.

4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV ist über den wenige Gehminuten entfernten Bahnhof Herrenberg sehr gut angebunden (z.B. RE, IC, RB nach Stuttgart, Singen, Böblingen, Rottweil oder Freudenstadt, S 1 nach Kirchheim bzw. Plochingen). Außerdem bestehen zahlreiche Bushaltestellen in der näheren Umgebung, insb. Mühlweg, Schießtäle und Reinhold-Schick-Platz.

4.4.3 Radverkehr und Fußgänger

Die fußläufige Erschließung ist durch straßenbegleitende, beidseitige Gehwege gekennzeichnet. Südlich am Plangebiet ist dieser heute für Radfahrer frei, der westlich der B 296 einen Fuß- und Radweg mündet. In der Straße Schäferlinde kann der Radverkehr auf der Fahrbahn mitfahren.

4.5 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist durch Hausanschlüsse im Bereich der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude an das umliegende örtliche Kanal- und Leitungsnetz in den öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Eine Leitung der Netze BW am Nordrand des MI 1 ist bei Baumaßnahmen zu schützen oder zu verlegen.

4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen und Gebäude

Entlang der Straße “Schäferlinde” bestehen Wohngebäude und mischgebietstypische Nutzungen, insbesondere ein Heizungs-, Sanitär- und Flaschnereibetrieb und an der Ecke Schäferlinde/Nagolder Straße eine Autovermietung. Im Nordwesten besteht ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und Garten sowie ein kleines Wohngebäude im Nordosten. Der Westen des Plangebiets ist durch Grünflächen mit randlichen Gehölzen/straßenbegleitenden Bäumen geprägt.

An der nordwestlichen Ecke Schäferlinde/Mühlstraße besteht eine öffentliche Grünfläche mit Gedenktafel neben einem mittelgroßen Lindenbaum als Ersatzpflanzung am Ort der ursprünglichen, namensgebenden “Schäferlinde”.

Die weitere Umgebung ist bestimmt durch eine gewerbliche Nutzung im Norden. Hier liegt ein durch die bestehende Wohnnutzung eingeschränktes Abschleppunternehmen (24h-Betrieb). Im Osten, Westen und Süden besteht eine Nutzungsmischung, wobei insbesondere im Süden gewerbliche und sonstige Nutzungen dominieren (Apotheke, Kaufland, Aldi, Gewerbe, Bahnhof, Bildungseinrichtungen sowie untergeordnet Reihenhausbebauung und Einzelhausbebauung). Im Osten und Westen des Plangebiets dominiert die Wohnnutzung mit kleineren Gebäudekubaturen im Osten (Einfamilienhäuser und wenige kleinere Mehrfamilienhäusern) und größeren Kubaturen im Westen (Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Einfamilienhäuser). Insbesondere der östliche Bereich ist durch gewerbliche und sonstige Nutzungen, wie einen Sportplatz und eine Bahntrasse, geprägt.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Teiländerung des Bebauungsplans soll ein neues Quartier auf einer innerstädtischen untergenutzen Fläche geschaffen werden. Damit soll insbesondere ein Beitrag zur Deckung des festgestellten Bedarfs an Wohnbauflächen in Herrenberg geleistet werden. Im Bebauungsplan sollen hierbei die folgenden Planungsgrundsätze beachtet werden:

- Ansprechende architektonische Ausformung der Baukörper und attraktiver Städtebau für das Areal, das auf Grund der Lage über eine hohe Wahrnehmbarkeit im Stadtbild verfügt.
- Angestrebt wird eine höhere urbane Dichte, als es durch den bestehenden Bebauungsplan zulässig wäre. Eine größere Anzahl an Wohneinheiten in Gebäuden begünstigt ein energieeffizientes Außenfläche-Volumen-Verhältnis (AV-Verhältnis) und dient so dem Klimaschutz. Gleichzeitig kann durch eine höhere Anzahl an Wohnungen im Gebiet die günstige Lage zum Bahnhof bzw. zum Einzelhandel ausgenutzt und gestärkt werden. Eine kompakte Innenentwicklung beugt zudem einer Außenentwicklung vor und unterstützt so auch landesplanerische Ziele, etwa der Erhaltung größerer, zusammenhängender Freiflächen.
- Auf die umliegende gemischte Baustruktur und insbesondere die bestehende kleinteiligere Wohnbebauung im Süden/Osten des Plangebiets soll durch die entstehende Bebauung Rücksicht genommen werden.
- Ermöglichung vielfältiger und unterschiedlicher Wohnungstypen für unterschiedliche Zielgruppen unter Berücksichtigung sozialpolitischer Ziele.
- Umsetzung einer verkehrstechnisch möglichen Gebietserschließung. Regelung zu privaten Stellplätzen/Tiefgaragen.
- Angemessene Durch- und Eingrünung des Gebiets.

5.2 Nutzungskonzept

Zur Umsetzung der bestmöglichen baulichen Entwicklung der Fläche hat die Stadt Herrenberg mit der Instone Real Estate Development GmbH (nachfolgend IRE) das städtebauliche Entwicklungspotenzial geprüft. Vorausgesetzt wird dabei die Möglichkeit der Bereinigung des Areals durch Rückbau der nördlichen Bestandsbebauung.

Die Instone Real Estate Development GmbH beabsichtigt gemeinsam mit der Stadt Herrenberg auf dem Areal “Schäferlinde”, östlich der Mühlstraße ein neues Wohnquartier zu entwickeln. Es handelt sich um eine ca. 1,7 ha große Fläche, welche derzeit überwiegend als private Gartenfläche/Grünfläche genutzt wird. Die im Norden bestehende Wohnbebauung soll abgerissen werden.

Ziel dieser Entwicklung des Gebiets ist die Schaffung neuer attraktiver Wohnräume in einem ansprechenden urbanen Wohnquartier mit ca. 210 Wohneinheiten. Geplant ist eine Vielfalt unterschiedlicher Wohnungstypen für unterschiedliche Zielgruppen unter Berücksichtigung sozialpolitischer Ziele. Um den Engpass an bezahlbaren Wohnungen in Herrenberg zu begegnen sollen 20 % der neu entwickelten Geschossfläche für Wohnen in der Entwicklungsfläche MU1 dem geförderten Wohnungsbau (davon Sozialwohnungen sowie Eigentumswohnungen für mittlere Einkommens- bezieher je 50 %) gewidmet werden. Zudem soll innerhalb des Quartiers eine Nutzungsmischung entstehen, die Wohnen, Gewerbe und soziale/kulturelle Nutzungen beinhaltet.

Entlang der Nagolder Straße, Mühlstraße und nördlichen Schäferlinde soll eine geschlossene Bebauung mit überwiegend 4 bis 6 Vollgeschossen entwickelt werden. Im Innenbereich ist eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Anteil an Grün-und Freiflächen sowie Aufenthaltsflächen angedacht. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Neben der Neubebauung soll auch der Bestandsbereich östlich im Plangebiet berücksichtigt und ggf. später entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund ist das Ziel des Bebauungsplans, die beiden Bereiche in ein ganzheitliches städtebauliches Planwerk zusammenzuführen.

5.3 Mobilität

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll über die bestehende Verkehrsinfrastruktur erfolgen. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der B 296 (Nagolder Straße, Mühlstraße) und der Eigenschaft der Nagolder Straße als Autobahnbedarfsumfahrung (Entlastung der Seestraße) soll die Grundstückserschließung von der Straße Schäferlinde im Norden und im Osten des Plangebiets aus erfolgen. Entlang der Mühlstraße und der Nagolder Straße besteht überwiegend ein Ein- und Ausfahrtsverbot für KFZ.

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze wird im unbebauten Teilbereich MU 1 eine Tiefgarage (inkl. Ladeinfrastruktur für E-Mobilität) ermöglicht. Ebenso

sind Carsharing-Stellplätze entsprechend dem Mobilitätskonzepts für den Neubaubereich möglich.

Die Planung lässt sich verkehrlich verträglich in das umliegende Verkehrsnetz einbinden. Auf die Ergebnisse des Fachbeitrags Verkehr und Schall (Anlagen C-5) wird verwiesen.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Der Gehweg entlang der Nagolder Straße soll über die gesamte Länge westlich des Plangebietes verlängert werden. Am Süd- und Westrand des Plangebiets wird entgegen der ursprünglichen Radwegeplanung zu Gunsten von Bäumen auf einen Radweg verzichtet.

Die künftige Radverkehrsführung ist über die Straße Schäferlinde geplant. Im Mobilitätskonzept für den Neubaubereich ist ein Lastenrad-Sharing und eine Fahrrad-Reparaturstation angedacht.

5.4 Technische Erschließung, Energie

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Im Neubaubereich (Teilbereich MU 1) sind ist eine dezentrale Wärmeversorgung geplant. Die Gebäude sollen dafür in sechs Versorgungseinheiten eingeteilt werden, die jeweils über eine Wärmepumpenanlage auf den Dächern verfügen. Die geplante Leistung der jeweiligen Anlagen orientiert sich an den spezifischen Gebäudelasten. Zur Sicherstellung des hydraulischen Betriebs sollen Pufferspeicher eingesetzt werden. Nach dem aktuellen Planungsstand soll die Wärmeverteilung mit einheitlichen Vorlauf- und Rücklauftemperaturen von 45/35 °C erfolgen und die Warmwasserbereitung dezentral in den Gebäuden mit Systemtemperaturen von 60/55 °C umgesetzt werden. Die Bündelung der Gebäude in sechs Einheiten halbiert die Anzahl notwendiger Wärmepumpenanlagen im Vergleich zu einer vollständigen Einzelversorgung. Zusätzlich zur Wärmeversorgung ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dächern vorgesehen. Der erzeugte

Strom soll vorrangig für den Betrieb der Wärmepumpen genutzt werden. Weiterhin ist geplant, die Tiefgarage mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität auszustatten.

5.5 Immissionsschutz

5.5.1 Lärm

Das Plangebiet ist durch verkehrliche und gewerbliche Lärmimmissionen vorbelastet, wobei die umliegenden Nutzungen durch die Wohnhäuser im Gebiet bereits eingeschränkt sind. Für die Beurteilung wurde ein schalltechnischer Fachbeitrag erstellt, der Lärmimmissionen quantifiziert und prüft, welche schalltechnischen Schutzvorkehrungen erforderlich werden.

Mit der geplanten Blockrand- und Riegelbebauung werden die Blockinnenbereiche hinreichend für die Wohnnutzung geschützt. Zusätzlich müssen die Gebäude den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 beachten, indem z.B. die Grundrissplanung der Wohnungen die schutzwürdigen Räume von der Bundesstraße abgewendet vorsieht oder andere technische Lösungen vorgesehen werden. Ergänzend müssen die in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume über schallgedämmten Lüftungseinrichtungen verfügen und Balkone (bzw. Terrassen) am Gebäude durch eine abschirmende erhöhte Brüstung o.a. geschützt werden. Auf die Ergebnisse des Fachbeitrags Verkehr und Schall (Anlagen C-5) wird verwiesen.

5.5.2 Luftschadstoffe

Der Daten- und Kartendienst der LUBW 4.0 zur Immissionsbelastung gibt im Plangebiet für das Jahr 2019 eine mittlere NO_2-Belastung von 12,88 µg/m³ (Prognose 2025: 9,56 µg/m³; Grenzwert: 40 µg/m³), eine mittlere PM_{10}-Belastung von 12,72 µg/m³ (Prognose 2025: 11,65 µg/m³; Grenzwert: 40 µg/m³) bei keinem Tag mit PM_{10}-Tagesmittelwert > 50 µg/m³ (Prognose 2025: 2 Tage; Grenzwert: 35 Tage) und eine mittlere $PM_{2,5}$-Belastung von 8,3 µg/m³ (Prognose 2025: 8,16 µg/m³; Grenzwert: 25 µg/m³) an. Die Werte unterschreiten die Grenzwerte der 39. BImSchV (Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit für NO_2 und PM_{10} / Immissionsgrenzwert für $PM_{2,5}$) deutlich und liegen bereits unterhalb der ab dem 01.01.2030 geltenden strengeren Grenzwerte nach der überarbeiteten europäischen Luftqualitätsrichtlinie. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und der im Vergleich zum Gesamtverkehr auf der Mühlstraße und der Nagoldstraße geringen zu erwartenden Verkehrszunahme durch die Planung ist daher keine der Planung entgegenstehende verkehrliche Abgasbelastung zu erwarten.

5.6 Hochwasser- und Starkregenschutz

Durch den geplanten Bau des Hochwasserrückhaltebeckens Erzlochgraben treten nach dessen Umsetzung keine Überflutungen mehr im Bereich des Bebauungsplans bei HQ_{100} auf. Im Hinblick auf den Bau der geplanten Tiefgarage, soll diese für einen Übergangszeitraum temporär flutbar ausgeführt werden, um so einen Retentionsraumgewinn von 10.000 m³ zu erreichen. Die Öffnung zur Flutöffnung sollte sich im Bereich des Zuflusses bei HQ_{100} befinden und, wie im Bestand, 20 m breit sein. Eine Nutzung der Tiefgarage ist erst nach Fertigstellung des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens zulässig.

Da das Baugebiet bei Starkregen eine abflusslose Geländesenke darstellt und eine Neubebauung einen Verlust an Retentionsraum bedeutet, sind - unter Berücksichtigung einer parallelen Gebietsentwicklung "Aischbachareal" - Starkregenvorsorgemaßnahmen geplant (vgl. Teil C-6). Dies beinhaltet neben dem Gebietsanschluss an die vorhandene Dole den Umbau des bestehenden Einlaufbauwerks östlich der Bahnlinie und eine evtl. oberirdische Verbindung (Eisenbahnüberführung / Bahndurchstich). Neben den beschriebenen Maßnahmen ist für die verbleibenden Risiken aufgrund der Senkenlage ein geeigneter Objektschutz für die Neubebauung vorzusehen. Dies betrifft insbesondere die geplante Tiefgarageneinfahrt in der nördlichen Schäferlinde sowie die Fahrradrampe zur Nagolder Straße. Hier ist ein zusätzlicher Schutz, beispielsweise durch mobile Systeme, unverzichtbar. Unter Einhaltung der genannten Anforderungen sind die Überflutungsrisiken bei Starkregen als vertretbar bewertet.

5.7 Wasserhaushalt

Für das Plangebiet wurde eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz nach den Berechnungsregeln des Merkblatts DWA-M 102-4 erstellt (s. Anlage C-7). Untersucht wurden zwei Betrachtungsfälle: die Entwicklungsfläche MU 1, für die eine konkrete Hochbauplanung mit Tiefgarage vorliegt, sowie für das gesamte Plangebiet einschließlich des generisch bilanzierten Teilbereichs MU 2.

Als Referenz dient jeweils der unbebaute Zustand (Grasland). Für die Entwicklungsfläche (Teilbereich MU 1) ergibt die Planung eine um ca. 9,5% reduzierte Verdunstung, einen um ca. 6% erhöhten Abfluss und eine um ca. 3,5 % erhöhte Grundwasserneubildung. Für das Gesamtplangebiet reduziert sich die Verdunstung um ca. 5,9 %) und erhöhen sich der Abfluss um ca. 4,2 % sowie die Grundwasserneubildung um ca. 1,7 %. Entsprechend liegen in beiden Betrachtungsfällen die Abweichungen zum Referenzzustand unter 10%.

Grundlage der günstigen Bilanzierung ist ein konsequent auf Versickerung ausgerichtetes Regenwasserkonzept: extensiv begrünte Dächer, ein begrüntes Retentionsdach auf der Tiefgarage, Rasenfugenpflaster und teildurchlässige Beläge, Versickerungsmulden entlang der Mühlstraße sowie die Regenwassernutzung zur Baumbewässerung. Für den Teilbereich MU 2 sind in Anlehnung an den Bestand Steildächer, wasserdurchlässige Stellplatzbeläge sowie bei dort fehlender Tiefgarage ein Vegetationsflächenanteil von mindestens 40 % vorgesehen; dies schreibt die bisherige Rechtslage im Wesentlichen fort und wird durch zusätzliche Baumpflanzungen und wasserdurchlässige Stellplatzbeläge ergänzt.

In der Gesamtschau ergibt sich in beiden Betrachtungsfällen keine Verschlechterung der Grundwasserneubildung; der mit der Innenentwicklung unvermeidbare Anstieg des Direktabflusses wird durch Versickerungs- und Retentionsmaßnahmen wirksam begrenzt. Das rechnerische Verdunstungsdefizit liegt innerhalb dem allgemein hinnehmbaren Orientierungsrahmen von 5-10 % und ist durch das gewählte Versickerungskonzept sachlich begründet. Die Wasserhaushaltsbilanzierung wird daher für beide Betrachtungsfälle als mit den Anforderungen des DWA-M 102-4 vereinbar und städtebaulich vertretbar eingestuft.

5.8 Grünordnung

Die grünordnerischen Regelungen werden vor dem Hintergrund des Wettbewerbsergebnisses und fortgeschriebenen Projektstands qualitätssichernd gefasst. Im Blockinnenbereich entstehen zum einen private Grünflächen oberhalb der Tiefgaragenflächen. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet kann nur teilweise erhalten bleiben, jedoch sind nicht wenige Bäume vom Baumgutachter als nicht besonders ökologisch wertvoll bzw. teilweise auch als abgestorben eingestuft. Durch das geplante Bepflanzungskonzept wird der ökologischen Qualität im Plangebiet durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten und klimawandelverträglichen Bäumen sowie durch biodiversitätsfördernde Maßnahmen sowie Vogelnisthilfen und Fledermauskästen Rechnung getragen.

Die geplanten Gründächer auf den Neubauten sollen ebenfalls zur einer Durchgrünung im Plangebiet führen und die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigen. Entlang des Fußweges soll eine straßenseitige Eingrünung durch Pflanzung bzw. Erhalt mehrerer Bäume erfolgen. Die angrenzende Linde im Nordwesten liegt außerhalb des Plangebiets und kann Auftakt/Landmark innerhalb einer Gedenkstätte sein.

5.9 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzungen des Geländes durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachliche Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind bzw. ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eine Nicht-Vollziehbarkeit des Bebauungsplans erwarten lassen, wovon gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz nicht ausgegangen werden muss.

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt aber zum Ergebnis, dass es in den Gehölzstrukturen zu Bruten von im Umfeld häufigeren, gehölzbrütenden Arten kommen kann. Nach der Erhebung sind nur einzelne Brutpaare verschiedener Vogelarten betroffen, da die Fläche nur eine sehr geringe räumliche Ausdehnung hat, die Arten zudem allgemein häufig oder synanthrop und gut an das Leben im Siedlungsbereich adaptiert sind und der Bruterfolg durch relativ viele Hauskatzen, die das Areal zur Jagd nutzen, beeinträchtigt ist, so dass keine essentielle Funktion für die großen lokalen und überregionalen Populationen der hier zu erwartenden Arten (wie Amsel, Buchfink, Blau- und Kohlmeise) besteht. Ebenso wird die Brut von streng geschützten und im Umfeld selteneren Vogelarten ausgeschlossen. Dennoch sollen für die Artengruppe Vögel im Untersuchungsbereich mögliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen (z.B. Gehölzrodungszeitpunkt) vermieden und unzulässige Summationseffekte vermieden werden.

Dessen ungeachtet wurden für den absehbar von Baumaßnahmen betroffenen Neubaubereich (Teilbereich MU 1) als Fördermaßnahmen für den gemäß Roter Liste Deutschland gefährdeten Star und den auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württemberg stehenden Haussperling Nisthilfen vorgesehen, biodiversitätsfördernd ergänzt durch mehrere Fledermauskästen. Zusätzlich sind weitere Biotdiversitätsmaßnahmen im gesamten Plangebiet bei Neubaumaßnahmen zu erbringen. Ergänzend ist allgemein zu beachten, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG allgemein bei Bau- und Abbruchvorhaben zu beachten sind.

Ergänzend wird auf den Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-4) und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-4) verwiesen.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aus der angestrebten urbanen Nutzungsmischung, mit einer Nähe von Wohnen, Arbeiten und sonstigen Einrichtungen, resultiert bezüglich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzung des Urbanes Gebiets nach § 6a BauNVO. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein und bezieht sich auf das gesamte MU insgesamt. Die Untergliederung des MU in die Teilbereiche MU 1a, MU 1b und MU 2 ist entsprechend keine Untergliederung in mehrere Baugebiete, sondern dient der örtlichen Bestimmung der Teilbereiche, auf die an verschiedenen Stellen in den Festsetzungen und in der Begründung Bezug genommen ist. Konkret für die Planung sollen im Hinblick auf die Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung mindestens 20 % der Geschossfläche für Wohnen im Teilbereich MU1 (Entwicklungsfläche mit bekannter projektbezogener Planungsabsicht) geförderter Wohnungsbau sein, wodurch einer Segregation entgegen gewirkt wird.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog des § 6a Abs. 2 BauNVO. Es werden jedoch einzelne Nutzungen, die gemäß dem Katalog der BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Die Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten/Gewerbe soll im Plangebiet gestärkt werden. Aus diesem Grund werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund der zu dezentralen Lage ausgeschlossen und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen, da sie nicht in die Quartiersstruktur passen. Besonders Vergnügungsstätten würden durch Trading- Down-Effekte den hochwertigen Gebietscharakter sowie ebenso wie Fremdwerbeanlagen das städtebauliche Erscheinungsbild gefährden oder zu stark beeinträchtigen. Ebenso würden Tankstellen sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe dem angestrebten hochwertigen Gebietscharakter, im Übrigen auch der Baustruktur im Plangebiet, widersprechen und zu viel Verkehr ins Gebiet ziehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können ihre Umgebung aus städtebaulicher und funktionaler Sicht negativ beeinträchtigen, insbesondere, wenn sie gehäuft auftreten und wenn sie zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzung führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) soll eine zu starke städtebauliche Verdichtung in der Fläche durch Hauptanlagen vermeiden und ist umgebungsorientiert. Die Begrenzung und teilweise Reduzierung der Versiegelung berücksichtigt hierbei auch die vorhandene und beabsichtigt Durchgrünung und die umliegende nicht zu dichte Baustruktur.

Um einen insgesamt hohen Ausnutzungsgrad im Gebiet zu ermöglichen, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,75 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, geschaffen.

Eine Überschreitung über 0,75 der Grundstücksfläche hinaus um maximal 0,1 der Grundstücksfläche ist nur dann zulässig, sofern auf der doppelten Flächengröße dieser Überschreitungsfläche auf dem Grundstück eine Tiefgarage mit Dachbegrünung oder Retentionsdach hergestellt wird. Eine Überschreitung der GRZ auf 0,85 setzt also beispielsweise voraus, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Tiefgarage mit Dachbegrünung oder Retentionsdach ausgeführt werden. Mit der gleichrangigen Zulassung des Retentionsdachs neben der Dachbegrünung wird ein verbesserter Rückhalt von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ermöglicht und die Wasserhaushaltsbilanz verbessert. Die Dachbegrünung bzw. das Retentionsdach mindert die Auswirkungen der Versiegelung insoweit, dass gerade wegen der Dichte im Gebiet ausreichend begrünte und abflussverzögernde Freibereiche im Plangebiet gesichert bleiben. Begrünte bzw. retentionsfähig ausgebildete Tiefgaragen, welche Stellplätze stadtbildverträglich unterirdisch schaffen, werden daher entsprechend privilegiert.. Begrünte Tiefgaragen, welche Stellplätze stadtbildverträglich unterirdisch schaffen, werden daher entsprechend privilegiert.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorgesehene und auf dem Wettbewerbsergebnis aufbauende und fortgeschriebene Bebauungstruktur ermöglicht und gesichert werden. Darüber hinaus werden durch die Festsetzungen ein urbanes Quartier ermöglicht, das im Sinne eines verantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden und einer energieeffizienten Kompaktheit errichtet werden soll. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maxi-

mal 6 (zzgl. eventuelle Staffelgeschosse) begrenzt und schafft in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen eine umgebungsverträgliche Gebäudestruktur.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. In Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse ist die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Durch die Abstaffelungen wirkt das Volumen im Straßenraum nicht zu hoch und es wird eine zu starke Verschattung vermieden. Außerdem werden mit verschiedenen Bezugshöhen die Geländeunterschiede innerhalb des Plangebiets berücksichtigt, wodurch die Einbindung in die Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen wird.

Ausnahmsweise zugelassen werden begrenzte Überschreitungen für technische Dachaufbauten und begünstigte Solaranlagen und Absturzsicherungen; deren Voraussetzung ist ihr Zurücktreten, um stadträumlich optisch zurückzutreten.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise, als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung, wird die Bebauung in ihrer Bestandsstruktur mit seitlichem Grenzabstand aufgegriffen und weiterentwickelt (Länge der Gebäude lärmabschirmend nicht begrenzt auf 50 m). Zudem wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert.

6.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung. Durch die Begrenzung auf den besonderen Nutzungsweck ‘Balkon’ bzw. ´Balkon/Loggia´ sollen übermäßig große Balkone/Loggien verhindert werden und sie verträglich am Gebäude gebündelt und ausrichtet werden. Zum Schutz der östlichen Nachbarn werden diese an den östlichen Fassaden der mittleren Gebäuderiegel nicht vorgesehen.

Terrassen, die der Hauptnutzung zugeordnet sind, werden innerhalb der mit dem Nutzungszweck "Balkon" bzw. "Balkon/Loggia" überbaubaren Grundstücksflächen

zugelassen und dürfen dort auch überdacht werden, ohne die Nutzbarkeit der Freibereiche wesentlich einzuschränken.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne besonderen Nutzungszweck unzulässig. Im gesamten Plangebiet können je Baugrundstück jedoch überdachte Fahrradstellplätze und Kleinkindspielanlagen (zu deren Förderung) und eine begrenzte Garten-/Geschirrhütte (um dem Bedarf solcher untergeordneter Gartennebenanlagen Rechnung tragen zu können) ausnahmsweise zugelassen werden.

Im – teilweise an stark befahrenen Straßen liegenden – Teilbereich MU 2 sind oberirdische Garagen und Stellplätze im Vorgartenbereich – d.h. vor der Flucht der straßenseitigen Baugrenze an der Schäferlinde – grundsätzlich nicht zulässig. Damit wird ein durchgrünter Charakter dieses straßenseitigen Bereichs gesichert und einer Zuparkung des Vorgartens und verkehrslichen Kollisionen vorgebeugt. Ausnahmsweise können dort auch Stellplätze im unmittelbaren Zufahrtsbereich vor einer Garage oder einem Stellplatz zugelassen werden, um die im Alltag erforderliche Flexibilität (z.B. kurzzeitiges Abstellen, Rangieren) zu ermöglichen, ohne den grundsätzlichen Regelungszweck zu unterlaufen.

Tiefgaragen sind zudem nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für Tiefgaragen zulässig (mit Ausnahmeregelung für Fahrradrampen und Fußgängerzuwege). Bei der Neuentwicklung im Teilbereich MU 1 werden entsprechend oberirdische Stellplätze begrenzt und innen auf dem Grundstück, nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen.

Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, können hierfür notwendige Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters zugelassen werden.

6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an die Verkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‘Fußweg’ soll ein Fußweg (ggf. mit Radfahrter frei) liegen. Dadurch soll die fußläufige Verbindung erhalten bleiben; die Radverkehrsführung erfolgt zu Gunsten straßenbegleitender Bäume vorrangig über die Straße Schäferlinde.

Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird die Ein- und Ausfahrt für KFZ von den Verkehrsflächen zum Plangebiet geregelt. Dadurch sollen dort verkehrsgefährdende Situationen, besonders in Bezug auf die stark befahrene Nagolder Straße und Mühlstraße, vermieden werden. Verkehrliche Anschlüsse an diese beiden Straßen bedürfen zudem der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Zusätzlich wird zur Bündelung nur ein möglicher Bereiche für die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage geregelt.

6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Flächen für Geh- und Fahrrechte sind als Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers zu belasten. Diese sind gegliedert in einen zwei Flächen mit Geh- und Fahrrechten (vorwiegend für Anlieger des Neubaubereichs) von der Straße Schäferlinde im Norden und Osten (G+F1) sowie in eine Wegeerschließung für Anlieger des Neubaubereichs vorwiegend für Fußgänger (G+F2).

Die mit Leistungsrechten festgesetzten Flächen dienen der Sicherung des durchquerenden, verdolten Aischbaches.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart einzuhalten und im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Auf Grundlage des Fachbeitrags Verkehr- und Schall sind in freier Schallausbreitung ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel als Grundlage für den passiven Schallschutz eingetragen, um durch passiven Schallschutz den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Ergänzt ist eine Ausnahmeregelung auf Nachweis z.B. für unterschiedliche Geschosse unter Berücksichtigung von Eigen- und Fremdabschirmwirkungen aufgenommen. Allgemein ist der bauordnungsrechtlich gebotene Schallschutz zu beachten.

Der Schutz baulich verbundener Außenwohnbereiche (beispielsweise durch 1,2 m hohe geschlossene Brüstungen an Balkonen) wird ebenso wie der besondere Schutz von Schlafräumen (beispielsweise durch Schalldämmlüfter zur Sicherstellung der Nachtruhe unter Einhaltung der notwendigen Belüftung) zum Schutz

gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufbauend auf dem Festsetzungsvorschlag des Fachbeitrags Verkehr und Schall aufgegriffen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.8.1 Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

6.8.2 Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die oberirdische Stellplätze – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6.8.3 Leuchtmittel

Zum Schutz der Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel, zur Vermeidung von Fallen insektendichte Lampen sowie eine zielgerichtete Ausrichtung nach unten festgesetzt, was zusätzlich auch der Begrenzung der Lichtverschmutzung dient.

6.8.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Bepflanzungen

Aus gebietsgestalterischen Gründen sowie zur Minimierung der Eingriffe müssen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 40% als Vegetationsflächen (unter Anrechnung begrünter Tiefgaragendächer mit mindestens 60 cm Substatschichtdicke und auf max. 20% der Grundstücksfläche unter hälftige Anrechnung von sonstiger Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratschichtdicke) angelegt werden.

Zur Durchgrünung des Plangebiets sollen pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum sowie pro 150 m² Grund-

stücksfläche mindestens ein laubtragender Strauch angepflanzt oder erhalten werden. Um eine Eingrünung des Quartiers zu erreichen, sind die hierfür zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der Mühlstraße und der Nagolder Straße in Reihe sowie vereinzelt auch innen im Block (zwecks Durchgrünungssicherung oder optischem vor das Gebäude stellen) anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Insgesamt soll das Gebiet durch die Bepflanzungen ökologisch und für das Ortsbild qualitätsvoll ausgestaltet werden, zumal die Bäume auch Schatten spenden und durch ihre Verdunstungsleistung kühlend wirken.

Für die Bepflanzungen sind die im Teil A - 1 Festsetzung '1.8.5 Pflanzliste' gelisteten Arten zu pflanzen.

■ Dachbegrünung

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Werden die Dachflächen als Dachterrasse, Dachfenster, Kies-/Plattentraufen oder Rettungswege verwendet, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung abgesehen werden.

Um einer zu starken Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken und eine Begrünung zu sichern, sind Tiefgaragendächer als Gründächer mit mindestens 60 cm Überdeckung mit Substrat- oder Retentionsschichten auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall - etwa bei statisch oder bautechnisch beengten Verhältnissen - die Überdeckung auf mindestens 30 cm reduziert werden, um auch in diesen Fällen zumindest eine Mindestbegrünung sicherzustellen, ohne die betroffenen Bauvorhaben unverhältnismäßig zu belasten. Zudem wird dadurch der Verlust von Bodenfunktionen minimiert. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn Flächen als Wege-, Platz- und Terrassenfläche oder als untergeordnete Nebenanlage genutzt wird.

■ Erhalt von Bepflanzungen

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

■ Beitrag zum städtischen Ökosystem

Die Grünordnung berücksichtigt die Ziele des Art. 8 der am 18. August 2024 in Kraft getretene Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 zur Wiederherstellung der Natur, wenngleich sich diese an die Mitgliedsstaaten richtet und keine unmittelbar auf der Ebene des ein-

zelnen Bebauungsplans umzusetzenden Einzelvorgaben begründet: Mit dem Erhalt und der Neuanpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher insbesondere entlang der Mühlstraße und der Nagolder Straße, der Verpflichtung zur Dachbegrünung, der Begrenzung der Versiegelung über die Grundflächenzahl wird bei der geplanten verdichteten Innenentwicklung eine angemessene qualitative und quantitative grüne Infrastruktur gesichert. Im Ergebnis leistet die Planung damit einen Beitrag zum städtischen Ökosystem und kann damit andere städtische Maßnahmen unterstützen.

6.8.5 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-4) Festsetzungen auf den Grundstücken zur Förderungvon Vögeln und Fledermäusen aufgenommen.

Die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die zeitliche Beschränkung von Gebäudeabrissen, Rodungen und Gehölzrückschnitten auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Vögel (1. Oktober bis 28./29. Februar) ergibt sich unmittelbar aus § 44 BNatSchG, worauf in Teil A-4 hingewiesen ist.

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

Zusätzlich ist bei Neubaumaßnahmen eine Biodiversitätsmaßnahme vorzusehen, wie beispielsweise die Schaffung eines Nistplatzes für Vögel oder Fledermäuse, die Schaffung einer Anlage für Schwalbenpfützen, die Ausbildung eines großen, beerenreichen Vogelschutzgehölzes oder Blühflächen. Ergänzend werden verbindlich für bestimmte Rote Liste-Vogelarten Nisthilfen bzw. Fledermauskästen aufgenommen.

Teil B - 2
Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans “Schäferlinde, 1. Änderung Ost” überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C - 2).

2. Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung Wert gelegt und ein ausreichender Spielraum zur Ausgestaltung ermöglicht.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 Fassadengestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne getroffen, ohne den Gestaltungsspielraum zu stark einzuschränken. Dies soll die gestalterische Wahrnehmung des Plangebiets als einheitliches Quartier fördern. Demnach sind nur gebrochene Farbtöne zulässig. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben, unzulässig. Ebenso sind die Verwendung von blendenden Materialien (außer Verglasungen) sowie Metallfassaden, sind aufgrund ihrer reflektierenden und glänzenden Eigenschaften nicht zulässig.

3.1.2 Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung und -farbe/-materialität orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und dem städtebaulichen Konzept der Neubauten und ermöglichen zudem einen weiteren Spielraum zur Gestaltung.

Für die Neubauten im Teilbereich MU 1 sind Flachdächer mit unter 10° Dachneigung vorgesehen. Die Vorschrift dient der einheitlichen Ausformung des Gebietes mit einem modernen Erscheinungsbild, einer hohen Ausnutzbarkeit der überbauten Fläche durch Wohnraum und Gewerbe/Büros, zudem auch einer kompakten energieeffizienten Bauweise. Zur Sicherung der Bestandsgebäude und zur Eingliederung in die Umgebung sind im Teilbereich MU 2 Flachdächer mit unter 10° Dachneigung und Satteldächer zulässig.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird eine Dachbegrünung von Dächern mit einer Dachneigung von 0° bis 10° festgeschrieben. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, sofern die Fläche als Dachterrasse, Dachfenster, Kies-/Plattentraufen oder Rettungswege ausgeführt wird.

Für bestehende Gebäude kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausnahmsweise abgewichen werden, sofern statische Gründe entgegenstehen. Damit wird dem Bestandsschutz und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bei bautechnisch beengten Bestandssituationen Rechnung getragen, ohne den städtebaulichen und ökologischen Regelungszweck der Dachbegrünung für die Neubauten zu schwächen.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Gestaltung von Einfriedungen

■ Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenflächen sowie Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" nicht zugelassen.

■ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen.

■ Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Zur einheitlichen Gestaltung des Straßenraums ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Somit sind tote Einfriedungen im Teilbereich MU 1 und zur öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1 m und nur als durchlässiger Zaun ohne Kunststoffeinflech-

tungen zulässig. Solaranlagen (z.B. Solarpanele an Einfriedungen) sind hiervon ausgenommen. Dadurch soll ein offener Charakter im Gebiet ermöglich werden und dennoch eine gewisse Abgrenzung erreicht werden.

3.3 Nutzung erneuerbarer Energien

Mit der Öffnungsklausel wird sichergestellt, dass die vorstehenden gestalterischen Anforderungen nach Ziffer 3.1 (Fassaden- und Dachgestaltung) und 3.2 (Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen) der Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegenstehen. Damit wird dem Vorrang der Energiewende und den Zielen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Die Regelung beruht auf § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO.

3.4 Werbeanlagen

Zum gestalterischen Schutz des Ortsbilds werden Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung in ihrer Lage, Größe und Art auf ein im urbanen Gebiet und im Umfeld städtebaulich verträglich in Art, Maß, Form und Lage auf einen unaufdringlichen Umfang begrenzt. Die zulässige Ansichtsfläche wird dabei auf maximal 5 m² je Werbeanlage und eine Werbeanlage je Nicht-Wohnnutzung (z.B. Gewerbebetrieb) begrenzt, um eine Häufung von Werbeanlagen an einem Gebäude und eine Überfrachtung des Straßenraums zu vermeiden.

Werbepylone, Fahnenmasten, bewegte, Wechsel- und Lichtwerbeanlagen sowie Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel) werden entsprechend ausgeschlossen, dies vermeidet auch deren mögliche Störwirkungen.

3.5 Antennen

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen einen Mindestabstand zur Gebäudewand einhalten.

3.6 Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Aufgrund der innerörtlichen Lage (Fußläufigkeit zum Bahnhof, großes Sharingangebot vor Ort) und des geplanten Mobilitätskonzepts innerhalb des Quartiers mit Lastenrad-Sharing und Car-Sharing wird für den Neubaubereich MU 1 ins-

gesamt ein Stellplatzschlüssel von 0,8 KFZ-Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Zumal dieser geringe Stellplatzschlüssel durch die Zielgruppen und Wohnungsgemenge (weniger Familien, eher Fokus auf kleinere/flexiblere Haushalte (Singles, Senioren, Dinkies) des geplanten Quartiers einhergeht.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Mobilität sowie das angestrebte Mobilitätskonzept wird im Teilbereich MU 1 ein Fahrradstellplatzschlüssel von 2,1 im Plangebiet festgesetzt.

Da der im Wesentlichen aus Bestandsgebäuden bestehende Teilbereich MU 2 nicht Gegenstand der städtebaulichen Neuentwicklung mit eigenem, auf Sharing-Angebote gestütztem Mobilitätskonzept ist, ist dort eine von der Landesbauordnung abweichende, plangebietsspezifische Stellplatzregelung nicht erforderlich. Für das MU 2 verbleibt es deshalb bei den allgemeinen Stellplatzvorschriften der LBO Baden-Württemberg für KFZ- und Fahrradstellplätze.

Teil B - 3 Umweltbericht

Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder einer Betroffenheit durch Störfallbetriebe. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits teilweise vorhandenen Versiegelung und bestehenden Nutzungen werden die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie zur Landschaft und zur biologischen Vielfalt als vertretbar erachtet.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet (Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler, 20.09.2025, s. Anlage C-4). Das Gebiet ist bereits heute teilweise bebaut. Der südliche Teil des Plangebiets besteht aus einer von Bäumen umgebenen, ebenen Grünlandschaft. Demnach kann es in den Gehölzstrukturen zu Bruten im Umfeld häufigeren, gehölzbrütenden Arten kommen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind demensprechend Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet notwendig und Fördermaßnahmen getroffen, inkl. insektenfreundlicher Beleuchtung. Die Maßnahmenvorschläge der Untersuchung haben in den Festsetzungen Niederschlag gefunden. Im Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Vollziehbarkeit der Bebauungsplanung dauerhaft entgegenstehen. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-4) hingewiesen.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage als ausreichend erachtet wird.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht. Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten. Insbesondere sind mit den getroffenen Lärm-

schutzmaßnahmen und den Vorgaben der DIN 4109 der Lärmschutz des Menschen und seiner Gesundheit beachtet.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen bzw. berücksichtigt. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht bekannt.

Erhebliche sonstige Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die aus Umweltsicht besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Auch sind erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nicht ersichtlich.

Teil C - 1
Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Urbanes Gebiet	16.198
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‘Fußweg’	609
Summe	**16.807**

Tab. 1: Kenndaten der Planung

Teil C - 2
Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil C - 3
Städtebauliches und Bepflanzungskonzept

Teil C - 4
Fachbeitrag Artenschutz

Teil C - 5
Fachbeitrag Verkehr und Schall

Teil C - 6
Fachbeitrag Starkregen

Teil C - 7
Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz

Teil C - 8
Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. S. 176)

Planzeichenverordnung
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)

Straßengesetz für Baden-Württemberg
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 46)

Bundesnaturschutzgesetz
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, 585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Wasserhaushaltsgesetz
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

Wassergesetz für Baden-Württemberg
vom 3. Dezember 2013 (GBl. 2013, 389), zuletzt geändert durch Artikel 96 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 20)

Bundesimmissionsschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)

16. BImSchV
Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBI. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

TA Lärm
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Verfahrensvermerke

1	**Aufstellungsbeschluss**		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	15.12.2020
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	17.12.2020
2	**Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	15.12.2020
2.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	04.03.2021 06.04.2021
3	**Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
4	**Satzungsbeschluss**		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
5	**Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**		
5.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzung zum Bebauungsplan “Schäferlinde, 1. Änderung, Ost”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan “Schäferlinde, 1. Änderung, Ost” als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 3 Planfestsetzungen vom ....., M 1:500
A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
B - 3 Umweltbericht

Teil C Anlagen

C - 1 Kenndaten der Planung
C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
C - 3 Städtebauliches und Bepflanzungskonzept
C - 4 Fachbeitrag Artenschutz
C - 5 Fachbeitrag Verkehr und Schall
C - 6 Fachbeitrag Starkregen
C - 7 Fachbeitrag Wasserhaushaltsbilanz
C - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

§ 3 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Der Bebauungsplan Schäferlinde, 1. Änderung Ost" ersetzt im Überlagerungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans "Schäferlinde".

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Stadt Herrenberg

Herrenberg, den .....

Nico Reith, Oberbürgermeister

Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebebauungsplan “Schäferlinde, 1. Änderung, Ost”

Aufgrund

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44) und

§§ 1, 3, 4, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan “Schäferlinde, 1. Änderung, Ost” als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der örtlichen Bauvorschriften (§ 2 Ziff A - 3 Planfestsetzungen). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 2 Örtliche Bauvorschriften
A - 3 Planfestsetzungen vom ....., M 1:500
A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Teil C Anlagen

C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
C - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Die örtlichen Bauvorschriften “Schäferlinde, 1. Änderung Ost” ersetzen im Überlagerungsbereich die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans “Schäferlinde”.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Stadt Herrenberg

Herrenberg, den .....

Nico Reith, Oberbürgermeister