

Textteil zum Bebauungsplan  
„Hintere Zaunäcker, 2. Änderung“ in Herrenberg-Affstätt, Planbereich 22.02/2



**Stadt Herrenberg, Amt für Stadtentwicklung**

**Fassung vom 24.01.2022**

## **Textteil**

**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**„Hintere Zaunäcker, 2. Änderung“ in Herrenberg-Affstätt, Planbereich 22.02/2**

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten ergänzt oder aufgehoben Festsetzungen und sonstigen Inhalten innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan „Hintere Zaunäcker“, Planbereich 22.02, in Kraft getreten am 16.01.1970.

Soweit sie nicht geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, gelten die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hintere Zaunäcker“, Planbereich 22.02, fort. Die sich aus diesem Plan ergebenden, nicht geänderten Inhalte sowie die durch den Schichtenbebauungsplan aufgehobenen Inhalte werden hellgrau im Plan dargestellt und als „unverändert“ bzw. als „entfällt“ markiert.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hintere Zaunäcker“, Planbereich 22.02 wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert sowie eine weitere Festsetzung der Gebäudestellung / Firstrichtung aufgenommen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hintere Zaunäcker, 2. Änderung“, Planbereich 22.02/2 treten die entsprechenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hintere Zaunäcker“, Planbereich 22.02 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hintere Zaunäcker, 2. Änderung“, Planbereich 22.02/2 außer Kraft.

Für den im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Bereich sowie die Gebäudestellung / Firstrichtung sind folgende Rechtsgrundlagen anzuwenden:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Für alle nicht geänderten oder entfallenden Festsetzungen sind folgende bisherigen Rechtsgrundlagen anzuwenden:

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 19.01.1965
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) 1964 mit Wirkung zum 01.01.1965

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1a BBauG)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)  
*(entfällt, da im Geltungsbereich nicht enthalten)*
- 1.1.2 Dorfgebiet (MD § 5 BauNVO)  
*(unverändert)*

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO, sofern die überbaubaren Grundstücke dies zulassen.  
*(unverändert)*

1.3 Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO  
*(unverändert)*

1.4 Stellung der Gebäude nach § 9 (1) Nr. 1 Buchst. b BBauG. Maßgebend ist die Einzeichnung im Lageplan.  
*(unverändert)*

1.5 Garagen sind mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
*(unverändert)*

1.6 Innerhalb der Sichtflächen sind Anpflanzungen und Einfriedigungen nur bis max. 0,80 m zulässig. § 9 Abs. (1) Nr. 16 BbauG. U. § 111 Nr. 4 LBO  
*(entfällt, da im Geltungsbereich nicht enthalten)*

## 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

### 2.1. Dachform

2.1.1. Zulässig sind Satteldächer.  
*(unverändert)*

2.1.2. Die Dachneigung der Gebäude ist im Lageplan angegeben.  
*(unverändert)*

### 2.1.3. Dachdeckung:

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind Tondachziegel oder Betondachsteine in den Farben rotbraun / ziegelrot / naturrot / anthrazit / graphit / schwarz in Anlehnung an die RAL-Farben RAL 2001, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7024, RAL 7026, RAL 8012 und RAL 9011 zu verwenden. Andere Farben und andere Materialien wie Bitumendachschindeln, Holzdachschindeln, Metalldächer (auch profiliert) oder Wellfaserzementplatten sind nicht zulässig. Dachbegründungen sind zulässig.

Bei Dachflächen, bei denen Solaranlagen (Fotovoltaik, Kollektoranlagen) die sonst erforderliche Dacheindeckung ersetzen, sind die Regelungen zum Material der Dacheindeckung nicht anzuwenden, sofern die Solaranlage die komplette Dachfläche einnimmt.

Die gesamte Dachfläche ist ein einheitlichem Material und einheitlicher Farbe zu decken.

Dächer von untergeordneten Bauteilen, z.B. Dachgauben, können mit anderen Materialien gedeckt werden, sofern der Flächenanteil weniger als 20% der Gesamtfläche beträgt.

Ausnahmsweise können bei der Neueindeckung von bestehenden Dächern andere Materialien zugelassen werden, wenn aus statischen Gründen eine aufwändigere Unterkonstruktion herzustellen ist oder die festgesetzten Materialien aufgrund der geringen Dachneigung ungeeignet sind.

(Regelung 2.1.3 übernommen aus Regelung von Dacheindeckungen in Herrenberg, in Kraft getreten am 26.07.2012)

*(unverändert)*

## 2.2. Außenanlagen und Einfriedigungen

2.2.1. Vorgarten (Straßenseite) ohne Einfriedigung als Rasenfläche mit lose angeordneten Baumgruppen und Ziersträuchern. Obriige Einfriedigung verzinktes Drahtgeflecht bis 0,8 m hoch. Keine Schnitthecken.

*(unverändert)*

2.2.2. Keine Einfriedigungsmauern. Stückmauern nur wo unbedingt erforderlich.

*(unverändert)*

2.2.3. Freileitungen sind nicht zulässig. Sämtliche Starkstrom-, Licht-, und Fernsprechleitungen sind zu verkabeln.

*(unverändert)*

## 3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (9 Abs. 4 BbauG)

3.1. In der Rechtsverordn. des künftigen Schutzgebietes für die öffentl. Wasserefassung der Stadt Herrenberg werden in § 6 zum Schutz der weiteren Schutzzone Vorschriften erlassen über:

3.1.1. Bau von Rohrleitungen

3.1.2. Einleiten von biologisch abbaubarem Abwasser.

- 3.1.3. Einleiten von biologisch nicht abbaubarem Abwasser.
- 3.1.4. Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Flüssigkeiten.
- 3.1.5. Verwendung von Kaltbindemitteln.  
(entfällt, da Wasserschutzgebiet vorliegt)

- 3.2. Lagern von Treibst., Ölen und anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten.  
Die Schutzmaßnahmen sind im Schreiben des WWA vom 30.10.1968 Nr. BB 16-8 im einzelnen aufgeführt. Dieses Schreiben ist den Bebauungsplanakten beigelegt Es kann beim Stadtbauamt eingesehen werden.  
(entfällt, da Wasserschutzgebiet vorliegt)

#### 4. Hinweise und Empfehlungen

##### 4.1 Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. 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.

##### 4.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Weiterhin wird empfohlen, den Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

##### 4.3 Wasserschutzgebiet / Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Schutzgebietes des Wasserschutzgebietes Ammertal-Schönbuchgruppe - Herrenberg vom 20.10.2010/20.01.1992. Die Rechtsverordnung ist jederzeit zu beachten.

Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt

Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - 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 - Amt für Wasserwirtschaft - zu informieren.

#### 4.4 Nutzung der Solarenergie

Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren (s. § 8a KSG BW).

#### 4.5 Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, die Retention des Niederschlagswassers im Plangebiet vorzusehen, Zisternen für die Gartenbewässerung anzulegen sowie Dachflächen extensiv zu begrünen.

#### 4.6 Beleuchtungen

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