Herrenberg

die mitmachstadt

Stadt Herrenberg
Landkreis Böblingen

Bebauungsplan
„Unterer Hagen“

Regelverfahren

in Herrenberg – Gültstein

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 06.10.2025

Vorentwurf

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 06.10.2025 wird Folgendes festgesetzt:

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

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

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

- Lagerplätze sind gemäß § 1 (5+9) BauNVO nicht zulässig. Unselbständige und untergeordnete Lagerplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die im Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen des § 8 (2) BauNVO Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Nach § 1 (6) BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts-und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sind grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

(1) Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, soweit (kumulativ)

- diese Teil eines gewerblichen oder handwerklichen Betriebes sind,
- diese eigenproduzierte Waren verkaufen,
- die Verkaufsfläche in einem Gebäude mit dem Betrieb untergebracht ist und
- die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche, maximal 100 m², in Anspruch nimmt.

Zu den innenstadtrelevanten Warengruppen zählen:

- Lebensmittel / Getränke
- Apotheken
- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen
- Reformwaren (Lebensmittel)
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren
- Blumen (kleinteilige Pflanzen)

- Tiernahrung , zoologischer Bedarf
- Bücher, auch antiquariate Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren
- Bastelartikel
- Bekleidung (gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung)
- Textilwaren / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Wäsche – OHNE Bettwaren
- Sport / Freizeit: Kleinteilige Sport und Freizeitartikel
- Baby- und Kinderartikel: Bekleidung, Wäsche, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren (Taschen, Reisegepäck u. Ä.)
- Kleinteilige Unterhaltungselektronik: Tonträger, Bildträger
- Computer / Datenverarbeitungsgeräte / periphere Einheiten
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte
- Haushaltswaren (Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren usw.) Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel!) (auch „Geschenkartikel“)
- Stoffe
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Sonstiger Einzelhandel:
  - Augenoptik
  - Briefmarken / Münzen
  - Fotogeräte / Fotowaren
  - Jagdbedarf / Angelbedarf
  - Uhren, Schmuck
  - Pelze
  - Kunstgewerbe

(2) Einzelhandelsbetrieb mit folgenden nicht innenstadtrelevanten Sortimenten

- Sperrige Waren Bereich Raumausstattung: Bettwaren, Teppiche, Gardinen / Gardinenstangen usw.
- Korb-, Kork- und Flechtwaren
- Musikalien / Musikinstrumente

- Pflanzen / Gartenbedarf: Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzgefäße, Bäume / Sträucher / Beetpflanzen / Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte usw., Sperrige Güter des zoologischen Bedarfs (Käfige, Katzenbäume usw.)
- Elektrowaren (sperrig): Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen, Installationsmaterial, Beleuchtungskörper / Leuchten, elektronische Haushaltsgeräte wie Kühl- und Gefrierschränke, weitere Erzeugnisse wie Elektromotoren u. Ä.
- Möbel: Wohnmöbel, Kücheneinrichtung, Büromöbel, Badeinrichtungen, auch antiquariate Möbel
- Bettwaren (Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterdecken) und weitere sperrige Sortimente aus dem Bereich Raumausstattung wie Tapeten und Bodenbeläge
- Sperrige Antiquitäten
- Baumarktspezifisches Sortiment bzw. Bau- und Heimwerkerbedarf: u. a. Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Campingartikel, Holz / Holzmaterialien, Naturhölzer usw.
- Großteilige Baby- und Kinderartikel: Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Autositze, Matratzen, Kinderwagen
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Farben, Lacke, Malereibedarf usw.
- Sonstiger Einzelhandel:
  - Boote und Zubehör
  - Brennstoffe
  - Eisenwaren
  - Fenster, Gitter
  - Markisen
  - Kfz / -Zubehör
  - Motorräder / -Zubehör
  - Mineralölerzeugnisse
  - Rasenmäher
  - Sanitärerzeugnisse
  - Werkzeuge
  - Türen, Zäune
  - Metall- und Kunststoffwaren (Beschläge, Leitern, Schlösser, usw.)

soweit (kumulativ alle nachfolgenden Bedingungen erfüllt werden)

- der jeweilige Einzelhandelsbetrieb 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet und
- einen Abstand von 150 m Luftlinie vom Eingang des geplanten Einzelhandelsbetrieb bis zum Eingnag des

bestehenden nächstliegenden Einzelhandelsbetriebes, jeweils für Kunden, einhält.

(3) im Fall einer zulässigen Nutzung nach (2) innerhalb der maximalen Verkaufsfläche, sortimentstypische Randsortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m², soweit diese nach Art und Umfang zu keinen nachteiligen Auswirkungen für die innerstädtische Einzelhandelssituation und –entwicklung führen können.

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

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 12,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.
- Ausnahmsweise können technisch, funktional und gestalterisch bedingte höhere Gebäudeteile die festgesetzten Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 15 von Hundert der Dachfläche einnehmen und keine gestalterisch nachteiligen Auswirkungen auf das Gesamtbild des Gewerbegebietes zu erwarten sind.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

- Entsprechend der im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahl.
- Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig ist. Die Einzelfallregelung nach § 19 (4) Satz 4 BauNVO gilt weiterhin.

2.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNVO)

Entsprechend der im Plan eingeschriebenen Geschossflächenzahl

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

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Baukörperlänge.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO darstellen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

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

2.5.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich
- Je Grundstück sind maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 8,0 m zulässig.

2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind – soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen – versickerungsoffen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundener Belag) herzustellen.

2.7 Von einer Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.7.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Var. 2 BauGB)

Die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs führen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete. Bei schutzbedürftigen Räumen (Büroräumen, Aufenthalts- und Ruheräumen) ist eine Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 im gekennzeichneten Bereich gegeben. Ein Nachweis ist mit den vorzulegenden Bauunterlagen im Baugenehmigungs- / Kenntnisgabeverfahren zu führen (vgl. auch Hinweis Nr. 5).

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

2.8.1 Pflanzgebot für Bäume (pfg2)

Auf der im Plan mit pfg gekennzeichneten Flächen sind Grünflächen anzulegen und großkronige Bäume zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes in einem Abstand von ca. 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zu Verkehrsflächen beträgt mindestens 1,25 m. Es sind die Arten der Pflanzenliste als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 0,18 m zu pflanzen.

Abgängige Bäume sind mit einheimischen Laubbäumen nachzupflanzen.

Die Pflanzung kann für Grundstücksein- und -ausfahrten sowie Zugänge unterbrochen werden (max. 2 Zufahren á max. 8,0 m je Grundstück). Werden Baumpflanzungen aus gestalterischen Gründen oder aufgrund benötigter Zufahrten nicht im vorgesehenen Abstand durchführt, sind diese innerhalb oder außerhalb der Pflanzgebotsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans in gleicher Stückzahl vorzunehmen.

Pflanzenliste großkronige Bäume (1. Ordnung)

- Spitzahorn Acer platanoides
- Stieleiche Quercus robur
- Winterlinde Tilia cordata

2.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungsflächen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 4,0 m zu dulden.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Zweckverbandes der Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg sowie der überlagerten örtlichen Wasserschutzzone III. Die entsprechenden Schutzvorschriften der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 mit den beiden Änderungen vom 20.10.2010 sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Stadtplanungsamt Herrenberg eingesehen werden.

4. Hinweise und Empfehlungen

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind diese Bodenfunde unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Herrenberg anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Sofern bei der Baumaßnahme Grundwasser (Schichtwasser) angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt zu informieren. Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3. Erdaushub sollte möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebaut werden. Der Mutterboden ist im Baufeld abzutragen und nach Beendigung der Baumaßnahme und Tiefenlockerung des Unterbodens wieder aufzutragen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

4. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Tötung oder Störung von besonders oder streng geschützten Arten verboten. Um eine unbeabsichtigte Tötung oder Störung von Tieren zu vermeiden, wird empfohlen eine Baufeldbereinigung (Beseitigung von Bäumen und oberirdisches Abräumen der Baufläche) nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar vorzunehmen. Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsflächen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, zu fällen. Bei zulässigen Bauvorhaben ist eine Beseitigung der Gehölze auch außerhalb dieser Zeit möglich, wenn sichergestellt ist, dass keine wildle-

benden Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden und die Maßnahmen möglichst schonend durchgeführt werden.

5. Im Plangebiet ist mit Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der B 28 zu rechnen. Zum Schutz lärmempfindlicher Räume sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu prüfen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich anhand der Lärmpegelbereiche, abgeleitet aus der schalltechnischen Untersuchung Büro ISIS, September 2013 (Bebauungsplan Holzsteig IV). Die schalltechnische Untersuchung liegt zusammen mit dem Bebauungsplan im Stadtplanungsamt der Stadt Herrenberg zur Einsicht bereit. Ebenfalls kann die DIN 4109 beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 06.10.2025

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Stefanie Agner

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

Ausgefertigt Stadt Herrenberg, den .....

.....

Nico Reith (Oberbürgermeister)