

Stadt Herrenberg

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Industriegebiet „Unter dem Benzinger Weg“

Textteil, Stand 14.02.2019

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Industriegebiet „Unter dem Benzinger Weg“

Auftraggeber:

Stadt Herrenberg

Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2172

Fax +49 711 6454-2228

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 14.02.2019

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	5
1.1	Industriegebiet (GI).....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.1	Grundflächenzahl GRZ.....	6
2.2	Geschossflächenzahl GFZ .....	6
2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	6
2.4	Bezugshöhen.....	6
3.	Bauweise.....	7
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5.	Flächen für Nebenanlagen.....	7
6.	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	8
7.	Verkehrsflächen .....	8
8.	Geh-/Fahr- und Leitungsrechte.....	8
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
9.1	Wasserdurchlässige Beläge .....	9
9.2	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.....	9
9.3	Artenschutzmaßnahmen .....	9
10.	Immissionsschutzmaßnahmen.....	9
11.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	10
<b>C.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>11</b>
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	11
1.2	Dachform und Dachneigung .....	11
1.3	Dachaufbauten .....	11
1.4	Dachdeckung .....	11
2.	Werbeanlagen.....	11
3.1	Einfriedigungen.....	12
3.2	Gestaltung der Freiflächen.....	12
4.	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	12
<b>D.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>13</b>
1	Freiflächengestaltung .....	13
2	Pflanzliste .....	13
3	Artenschutzmaßnahmen .....	13
4	Wasserschutzgebiet .....	14
5	Denkmalpflege und Bodenfunde .....	14

6	Bodenschutz.....	14
7	Geotechnik.....	15
8	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten .....	15
9	Grundwasserschutz und Niederschlagswasser .....	16
10	Energiegewinnung .....	16
11	Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen.....	16
12	Duldungspflichten.....	16
<b>E.</b>	<b>Aufstellung und Ausfertigung.....</b>	<b>17</b>

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017  
(BGBl. S. 3634),

**Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November  
2017 (BGBl. I S. 3786),

**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt  
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO** - in der Fassung vom 05.03.2010  
(GBl. S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. No-  
vember 2017 (GBl. S. 606) und Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612).

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Unter dem Benzinger Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften  
werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereiches auf frühere  
Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 Industriegebiet (GI)

(§ 9 BauNVO)

#### **Zulässig sind**

1. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, unselbstständige und dem Betrieb unterge-  
ordnete Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. den Betrieben untergeordnete Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
sind auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von max. 10 %, insgesamt  
aber nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, zulässig.

#### **Nicht zulässig sind**

1. Tankstellen,
2. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art,
3. Wohnungen,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Planeinschrieb, es ist in der Nutzungsschablone festgesetzt:

- Maximale Grundflächenzahl,
- Maximale Geschossflächenzahl,
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

### 2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig ist. Die Einzelfallregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO gilt weiterhin.

### 2.2 Geschossflächenzahl GFZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

Maximale Geschossflächenzahl siehe Planeinschrieb.

6

---

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt.

Technisch erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) dürfen die Höhengrenzen bis zu 1,5 m überschreiten (siehe auch C.1.3).

### 2.4 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) für die festgesetzten Gebäudehöhen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 1,5 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über NHN bezogen. Reicht ein Gebäude über mehrere festgesetzte Bezugshöhen, so wird die Bezugshöhe als Mittelwert der festgesetzten Bezugshöhen bestimmt. Die Interpolation wird am Gebäudemittelpunkt festgesetzt.

### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge innerhalb der Baugrenzen unbegrenzt.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nordwestliche Baugrenze darf um 2,5 m durch Vordächer überschritten werden.

7

---

Im 40,0 m breiten Schutzstreifen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG) der Bundesautobahn A 81 (BAB 81) dürfen im Anschluss an die Baugrenze Gebäudeumfahrungen mit 6,0 m Breite sowie angrenzend begrünte und rückbaubare Stellplätze in 5,0 m Tiefe hergestellt werden, sofern diese den Verkehr der BAB 81 einschließlich des Auf- und Abfahrtsverkehrs nicht beeinträchtigen.

Die oberste Landesstraßenbaubehörde (Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 4, Ref. 42) ist bei geplanten Gebäudeumfahrungen und Stellplätzen innerhalb des Schutzstreifens in das Baugenehmigungsverfahren einzubinden.

Nicht zulässig innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen und Hochbauten jeglicher Art, Garagen, Carports, Werbeanlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

### 5. Flächen für Nebenanlagen

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Freistehende Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Gebäudeumfahrungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Gebäudeumfahrungen innerhalb des 40,0 m breiten Schutzstreifens (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG) sind durch die oberste Landesstraßenbaubehörde (Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 4, Ref. 42) zu genehmigen (s. auch B.4).

## 6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Tiefgaragen und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den Pflanzgebotsflächen. Innerhalb des 40,0 m breiten Schutzstreifens (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG) dürfen im Anschluss an Gebäudeumfahrungen begrünte und rückbaubare Stellplätze in 5,0 m Tiefe angeordnet werden. Die oberste Landesstraßenbaubehörde (Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 4, Ref. 42) ist bei geplanten Stellplätzen innerhalb des Schutzstreifens in das Baugenehmigungsverfahren einzubinden (s. auch B.4).

8

---

## 7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Ohmstraße. Entlang der Ohmstraße sind Zu- bzw. Abfahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 30 m zulässig. Die Pflanzgebotsflächen dürfen zur Anlage dieser notwendigen Zu- bzw. Abfahrtsbereiche unterbrochen werden.

## 8. Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Gebietserschließung und ist zugunsten der künftigen Eigentümer und Nutzer festgesetzt.

Das Leitungsrecht ist zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.



## 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

### 9.1 Wasserdurchlässige Beläge

Um einen Schadstoffeintrag in Grünflächen zu verhindern, sind gewerblich genutzte Verkehrs- und Lagerflächen zu befestigen, gegen Grünflächen abzugrenzen und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

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

### 9.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und beleuchtete Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlende Lichtpunkte sind nicht zulässig.

9

---

### 9.3 Artenschutzmaßnahmen

Die Freimachung der Baufelder muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Mit dem Abschieben des Oberbodens oder sonstigen Bauarbeiten muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar begonnen werden.

## 10. Immissionsschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schallimmissionen der Bundesautobahn sind im gesamten Geltungsbereich bei lärmempfindlichen Nutzungen die Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu prüfen und gegebenenfalls durchzuführen. Ein Nachweis ist mit den vorzulegenden Bauunterlagen im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Lärmempfindliche Büro-, Aufenthalts- und Ruheräume sollen nach Möglichkeit auf der von der Bundesautobahn abgewandten Seite errichtet werden.

## 11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen (siehe hierzu auch Ziffer D.1).

Die Flachdächer von zu den Betrieben gehörenden freistehenden Bürogebäuden sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen (siehe auch C.1.4.).

Auf den bebaubaren Grundstücksflächen ist pro 1.000 m<sup>2</sup> Fläche je ein gebietsheimischer Laubbaum der Liste im Anhang mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen. Bäume, die zur Begrünung der Stellplatzflächen zu pflanzen sind, können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.

Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind 10 % der Stellplatzflächen als Pflanzbeete anzulegen. Die einzelnen Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 10 qm aufweisen. Im Pflanzbeet ist ein Baum aus der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb oder angrenzend von 100 qm Stellplatzfläche (oder 8 Stellplätzen) mindestens ein Baum gepflanzt wird.

Die Pflanzgebotsfläche ist mit einer freiwachsenden Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen der Arten der Liste im Anhang zu bepflanzen.

Die nicht befestigten Freiflächen innerhalb des 40 m-Schutzstreifens zur Autobahn sind als standortgerechte extensive Wiesen zu gestalten. Auf den Flächen dürfen hochstämmige Laubbäume in einem Abstand von mindestens 10 m untereinander gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind mit der höheren Straßenverkehrsbehörde Ref. 46.1 abzustimmen.

Der Birnbaum im Norden des Gebietes ist zu erhalten und während der Bauarbeiten gegen mechanische Beschädigungen, Verdichtung des Wurzelraums sowie Bodenauftrag und -abtrag in diesem Bereich durch Maßnahmen entsprechend den Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung der RAS-LP 4 zu schützen. Sollte der Birnbaum auf Grund einer geplanten Gebäudeumfahrt nicht erhalten werden können, so ist dieser durch zwei großkronige gebietsheimische Laubbäume der Liste im Anhang mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu ersetzen.

## C. Örtliche Bauvorschriften

### 1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden wird untersagt.

### 1.2 Dachform und Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Planeinschrieb.

Es sind nur Flachdächer bis 5° Dachneigung zugelassen.

### 1.3 Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Technisch erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) dürfen die Höhengrenzen bis zu 1,50 m überschreiten (siehe auch B.2.3).

11

---

### 1.4 Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Flachdächer von zu den Betrieben gehörenden freistehenden Bürogebäuden sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen (siehe auch B.11)

## 2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 7,5 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen.
- Auf Dächern sind freistehende oder auf der Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig.

- Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.
- Ausnahmsweise können Werbeanlagen unter Einhaltung der Absätze 1 und 2 an senkrecht stehenden, flächenhaften Gebäudeteilen mit liegendem Format zugelassen werden, wenn diese Gebäudeteile hauptsächlich anderen Funktionen dienen und auf den Dächern zulässig sind (z. B. Fassaden von Staffeldachgeschossen).
- Ausnahmsweise sind Werbeanlagen zulässig, die bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBO darstellen als Hinweisschilder im Zufahrtbereich der Betriebsgrundstücke bis zu einer Höhe von 4,0 m. Die Hinweistafel darf eine Größe von 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nicht überschreiten.
- Pro Baugrundstück sind außerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsflächen drei Fahnenmasten bis 8,0 m Höhe zulässig.

### 3.1 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zaunanlagen bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand von min. 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze vorzusehen, so dass die Zaunanlagen vom öffentlichen Straßenraum eingegrünt sind. Nicht zulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

12

---

### 3.2 Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

## 4. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 2,0 m gemessen ab dem bestehenden Gelände zulässig.

## D. Hinweise

### 1 Freiflächengestaltung

Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen.
- Materialangaben zu den befestigten Flächen.
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen.
- Rechnerischer Nachweis der Mindestanzahl von Bäumen.

### 2 Pflanzliste

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden. Eine Liste der gebietsheimischen Gehölze ist im Umweltbericht enthalten.

Pflanzbeete bzw. nicht überbaute Flächen sind mit blütenreichen und insektenfreundlichen Stauden (bspw. Lavendel, Salbei, Thymian, Lein, Königskerzen, Minzen, Malven, Stockrosen) zu bepflanzen oder mit heimischen insektenfreundlichen Blühmischungen zu begrünen.

### 3 Artenschutzmaßnahmen

Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände und trocken-warmen Böschungsbereiche entlang der Gemeindeverbindungsstraße Gültstein-Mönchberg im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermäntel gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen.

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z.B. Entwässerungsschächte). Glasflächen an Fassaden sind möglichst vogelschlagmindernd umzusetzen.

Auf dem Flurstück 563 (Gemarkung Mönchberg) ist eine Buntbrachefläche anzulegen um die mögliche Revierdichte für Feldlerchen zu erhöhen, da durch die Bebauung des Baugebietes ein Feldlerchenrevier zerstört wird.

Auf dem Flurstück 5789 (Gemarkung Gültstein) ist eine mehrreihige Feldhecke (Strauchhecke) mit einer Länge von ca. 25 m und standortgerechten und heimischen Gehölzarten zu pflanzen, da

davon auszugehen ist, dass das angrenzende Brutrevier der Goldammer durch das Entfallen der angrenzende Nahrungshabitate aufgegeben wird.

#### 4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Zweckverbandes der Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die Beschränkungen 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. Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, muss zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden.

#### 5 Denkmalpflege und Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Im Bereich der Flurstücke 4029 bis 4034 sind archäologische Kulturdenkmale vorhanden, die bauvorgreifend fachgerecht geborgen und dokumentiert werden müssen. Die dafür erforderlichen Ausgrabungen müssen von einer vom Planungsträger beauftragten Fachfirma durchgeführt werden. Hierfür bedarf es zunächst einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Planungsträger und Landesamt für Denkmalpflege, in der die Kostenträgerschaft sowie weitere Einzelheiten geregelt werden. Auf den Prospektionsbericht 2017-304 vom 28.11.2017 wird hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme weitere archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 6 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei

allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung).

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 (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Überschüssiger Oberboden ist für die Aufwertung mittelwertiger Ackerböden außerhalb des Plangebietes zur Verfügung zu stellen.

## 7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese wird größtenteils von Löss unbekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

## 8 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Sollte bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material (Geruch, optisch) angetroffen werden, ist unverzüglich das Umweltschutzamt beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – zu benachrichtigen.

## 9 Grundwasserschutz und Niederschlagswasser

Werden Anlagen errichtet, in welchen flüssige wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (z. B. Solarthermie, Kühlanlagen), sind diese Dachbereiche von Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung abzugrenzen und an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, welches von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern stammt, ist behandlungs- und erlaubnisbedürftig (z.B. DIBt-zugelassene Filterelemente, Analyse des Filtersubstrats in mind. 10-jährigem Rhythmus und gegebenenfalls Austausch).

Es ist darauf zu achten, dass unverschmutztes Niederschlagswasser nicht in die Mischkanalisation geleitet wird, sondern im natürlichen Wasserkreislauf erhalten bleibt.

## 10 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen.

## 11 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Bauanträge für Werbeanlagen im Abstand von 100 m vom Fahrbahnrand der A 81 sind dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, zur Zustimmung nach § 9 FStrG vorzulegen. Es ist die Richtlinie zur Werbung an Autobahnen zu beachten.

## 12 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.



## **E. Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Herrenberg, den 27.03.2019

---

Herr Tobias Meigel, Erster Bürgermeister