

Textteil zum Bebauungsplan „Ziegelfeld, 8. Änderung Wiedenhöfer-Areal“ in Herrenberg,
Planbereich 03.02/8

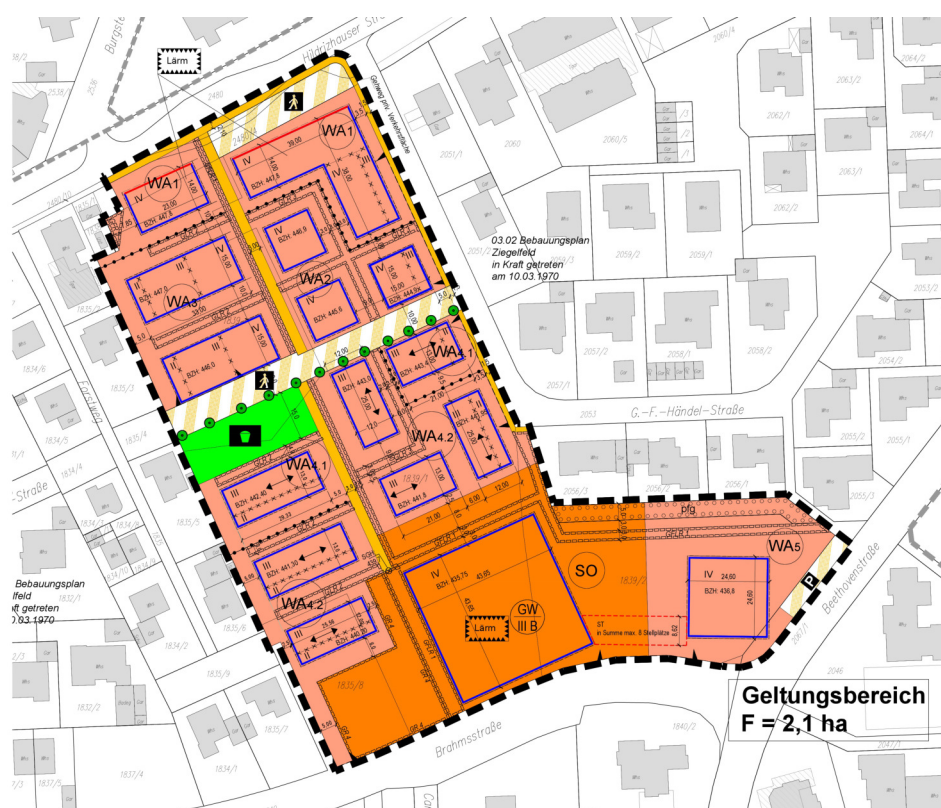
26.02.2019

Stadt Herrenberg, Amt für Stadtentwicklung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

„Ziegelfeld, 8. Änderung Wiedenhöfer-Areal“ Herrenberg

Planbereich 03.02/8



Textteil

- I. Allgemeine Angaben
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Planungsrechtliche Festsetzungen
- IV. Örtliche Bauvorschriften
- V. Hinweise

I. Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

II. Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
4. Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone folgende Nutzungsarten festgesetzt (vgl. zeichnerischer Teil):

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4.1, WA5

(§ 4 BauNVO, § 1 (5) und (6) BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO)

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO i.V.m § 1 (5) BauNVO)

- untergeordnete Läden die der Versorgung dienen, Schank und Speisewirtschaften bis zu einer maximalen Größe 300 m².

Nicht zulässig sind (§ 4 BauNVO i.V.m § 1 (6) BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA4.2

(§ 4 BauNVO, § 1 (5) und (6) BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO)

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO i.V.m § 1 (5) BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 4 BauNVO i.V.m § 1 (5) und (6) BauNVO):

- die der Versorgung dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Sondergebiet Pflegeheim

§ 11 (1) 1 BauGB BauNVO

Zulässig sind

- Pflegeheim
- untergeordnete Arztpraxisträume
- untergeordnete Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen und Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer maximalen Größe von insgesamt 500 m².

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO; § 9 (3) BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone bzw. im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl darf im gesamten Plangebiet durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Höchstgrenze der in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für allgemeine Wohngebiete kann in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gemäß § 17 (2) BauNVO bis zu einer GFZ von 1,6 überschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die jeweils zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend den Planeinschrieben in den Nutzungsschablonen / Schemaschnitten als Höchstgrenze festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

In den allgemeinen Wohngebieten kann die maximale Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen (wie z.B. Wärmepumpen, Klimaanlage etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden, sofern sie nicht mehr als 15 von Hundert der Dachfläche einnehmen und mindestens 1,0 m von der Gebäudekante (Attika) zurückversetzt sind.

Im Sondergebiet kann die maximale Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen (wie z.B. Wärmepumpen, Klimaanlage etc.) sowie Anlagen zur Strahlungsenergie /Solaranlagen, Photovoltaikmodule um maximal 1,70 m überschritten werden, sofern sie nicht mehr als 15 von Hundert der Dachfläche einnehmen und mindestens 1,50 m von der Gebäudekante (Attika) zurückversetzt sind.

2.4 Höhenlage

(§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugshöhen:

Als Bezugshöhen für die Gebäudehöhenfestsetzungen wird die geplante Geländehöhe gemäß Planeinschrieb in Meter über Normnull (NN) zugrunde gelegt.

Soll-Geländehöhen:

Im Bebauungsplan ist im Sondergebiet im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 eine Soll-Geländehöhe durch einen Höhenpunkt festgesetzt. Eine Abweichung von dieser festgesetzten Soll-Geländehöhe ist nach oben bis zu +50 cm zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

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

4.1 Offene Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

(§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig. Auf den gekennzeichneten Flächen sind in Summe maximal 8 oberirdische Stellplätze zulässig.

Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten sowie dem Sonstigen Sondergebiet auch außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bauflächen, jedoch nicht im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts 1 der Nord-Süd-Achse und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts 5 zulässig. Die Tiefgaragen sind erdüberdeckt herzustellen.

4.2 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

5. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Erschließung der Tiefgaragen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6. Versorgungsflächen
§ 9 (1) 12 BauGB i.V.m. § 14 (2) BauNVO

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten sowie im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind mit Ausnahme von Glasdächern und Terrassen mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht anzulegen und extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

7.2 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sowie Kehlbleche, Dachrinnen, Randanschlüsse, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

7.3 Begrünung der Tiefgaragen

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung muss mindestens 50 % der nicht überbauten Bereiche umfassen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 50 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen sind mind. 65 cm für Kleinbäume bis ca. 10 m zu gewährleisten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und die Substrathöhe je nach Baumart bei Bedarf zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von 40 m³ pro Laubbaum wird empfohlen.

7.4 Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper

Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung.

7.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)

7.5.1 CEF-Maßnahme CEF 1: Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen

Es sind sechs Vogel- und Fledermauskästen - zusätzlich zu den bereits vorhandenen Nistkästen - fachgerecht am alten Baumbestand innerhalb des Plangebiets und auf stadteigenem Flurstück Nr. 756 (Alter Friedhof in Herrenberg) aufzuhängen und jährlich zu pflegen.

- Es sind dauerhaft beständige Nisthöhlen zu verwenden.
- Die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen.
- Anbringen von 3 Vogelnistkästen mit Durchmesser 32 mm.
- Anbringen von 3 Fledermaushöhlen, die für die Zwergfledermaus als Wochenstube nutzbar sind.

7.5.2 CEF-Maßnahme CEF 2: Nistkästen für Gebäudebrüter während der Bauphase im südlichen Bereich des Plangebiets

Zu Beginn der Bauphase im südlichen Bereich des Plangebiets (WA 5 u. Sondergebiet) sind drei dauerhaft beständige Nisthöhlen für den Haussperling am nördlichen Gebäudebestand in Abstimmung mit einem Fachplaner aufzuhängen und jährlich zu pflegen.

Nach Umsetzung der Schutzmaßnahme S1 gem. Ziff 7.5.3 können die Nistkästen außerhalb der Brutzeiten entfernt werden.

7.5.3 Schutzmaßnahme S1: Nistkästen für Gebäudebrüter

An den Neubauten im Plangebiet sind drei dauerhaft beständige Nisthöhlen für den Haussperling fachgerecht, in Abstimmung mit einem Fachplaner aufzuhängen und jährlich zu pflegen.

7.5.4 Schutzmaßnahme S2: Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Maßnahme entspricht den Pflanzgeboten gem. Ziff. 10.1 bis 10.5.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit Gehrecht (GR), Fahrrecht (FR) und/oder Leitungsrecht (LR) gekennzeichneten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und oder Leitungsrechten belegt.

GFLR 1:

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit:
- Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger,
- LR zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Das auf der Fläche festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde einen allgemein zugänglichen Weg mit einer Breite von maximal 3 m anzulegen. Bei der Begründung des Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche GFL1 bis zu einem Maß von 3 m nach Westen und Osten bzw. Norden und Süden zugelassen werden.

GLR 2:

- Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Bei der Begründung des Gehrechts können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche bis zu einem Maß von 2 m nach Norden oder Süden zugelassen werden.

GLR 3:

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Das auf der Fläche festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde einen allgemein zugänglichen, barrierefreien Weg mit einer Breite von maximal 3 m anzulegen. Bei der Begründung des Gehrechts können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche bis zu einem Maß von 3 m nach Westen und Osten bzw. Norden und Süden zugelassen werden.

GR 4:

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFR 5:

- Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Stromnetzgesellschaft Herrenberg

**9. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)**

9.1 Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

Im Plangebiet werden im Norden die nach DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte von Wohngebieten tags und nachts durch den Verkehrslärm der Hildrizhauser Straße überschritten.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 19. Oktober 2018 (A 6086).

Für die innerhalb der im Gutachten gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume: ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume: ab Lärmpegelbereich IV.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angeben ergeben.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

9.2 Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch die Andienung des Pflegeheims bzw. technische Anlagen zur Be- und Entlüftung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten sind.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 19. Oktober 2018 (A 6086).

10. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

10.1 Pflanzgebot „Begrünung privater Grundstücke“

Die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind entsprechend § 9 (1) LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangener 700 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum, Stammumfang (StU) mind. 18 - 20 cm, Hochstamm, zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Es sind vorwiegend heimische Laubbäume (Pflanzvorschläge heimische Laubbäume siehe Pkt. V./7) zu verwenden. Ferner sind je angefangene 700 m² mind. zehn vorwiegend heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzvorschläge heimische Sträucher siehe Pkt. V./7) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die im Pflanzgebot „Heckenpflanzung (Pkt. 10.3) festgesetzten Gehölze können hier angerechnet werden.“

10.2 Pflanzgebote „Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum“

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mind. zehn mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume, Stammumfang (StU) mind. 18 - 20 cm, Hochstamm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort ist entsprechend der späteren Gestaltung bzw. der Freibereiche angrenzender Bauflächen veränderbar.

10.3 Pflanzgebot „Heckenpflanzung“

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit pfg gekennzeichneten Fläche ist als Sichtschutz für die angrenzenden privaten Grundstücke eine geschlossene Heckenpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Es sind vorwiegend heimische Sträucher (Pflanzvorschläge heimischer Sträucher siehe Pkt. V./7) zu verwenden.

10.4 Pflanzgebot „Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz“

Die im Bebauungsplan festgesetzte "Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz" ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Es sind vorwiegend heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzvorschläge heimische Laubbäume siehe Pkt. V./7) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Pro 300 m² Spielplatzfläche ist mindestens ein mittel-/ großkroniger Baum, Stammumfang (StU) mind. 18-20 cm, zu pflanzen. Ferner sind vorwiegend heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzvorschläge heimische Sträucher siehe Pkt. V./7) zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Masten und Leitungen der öffentlichen Straßenbeleuchtung, Verkehrsbeschilderungen sowie Randeinfassungen mit Hinterbeton und Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu dulden.

IV. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Gestaltung der Dachflächen

(§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

WA1, WA2, WA3, WA5 und SO:

Zulässig sind Flachdächer. Für untergeordnete Dächer, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc. sowie untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sind auch andere Dachneigungen und -formen zulässig.

WA 4:

Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer bis 10° Neigung. Zusammenhängende Einheiten von Hausgruppen sind mit einer gemeinsamen Dachfläche, mit einheitlicher Dachneigung und durchgehender Trauf- und Firstlinie zu errichten. Für untergeordnete Dächer, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc. sowie untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sind auch andere Dachneigungen und -formen zulässig.

Dachdeckung

Zulässig sind begrünte Dächer (siehe Punkt III 6.1) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

2. Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Hochglänzende und lichtreflektierende Materialien als Fassadenverkleidung sind nur zulässig, wenn sie der aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass keine störende Blendwirkung zu erwarten ist. Sonstige stark reflektierende Materialien und grelle Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2- WA4 sind Werbeanlagen an der Fassade bis zur Oberkante des Erdgeschosses und bis zu einer maximalen Größe von zu 1 m² zulässig.

Im Sondergebiet und in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA5 sind Werbeanlagen und funktionale Hinweise an der Fassade als Einzelelemente (Einzelbuchstaben, Signs, Logos, Ensemble) und zusammenhängende Schriftzüge zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1 m. Ausnahmsweise sind auf den Baugrundstücken im Eingangsbereich Werbestelen bis zu einer Breite von 1 m und einer Höhe von 3 m zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie
- Großflächenwerbung

4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder an mit Geh- und Fahrrecht belegte Flächen angrenzen, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Zulässig sind blickoffene Zäune bis zu einer maximalen Höhe bis zu 1,50 m oder lebende Einfriedungen.

5. Mindestzahl von Stellplätzen je Wohneinheit (§ 74 (2) 2 LBO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4.1 und WA4.2 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze, bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA5 sind für Wohnungen bis 65 m² ein Stellplatz und für Wohnungen > 65 m² 1,5 Stellplätze herzustellen.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) LBO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung verstößt, handelt gemäß § 75 LBO ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

V. Hinweise

1. Denkmalschutz

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. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Zweckverbandes der Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die entsprechenden Schutzvorschriften der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 mit den beiden Änderungen vom 20.10.2010 sind zu beachten. Die Rechtsverordnungen können beim Amt für Stadtentwicklung der Herrenberg eingesehen werden.

3. Grundwasser / Untergrundverhältnisse

Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Zusätzliche Versiegelungen sind im Hinblick auf die Wasserfassung der Stadtwerke Herrenberg und des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe auf das absolut notwendigste Maß zu reduzieren.

Für den südlichen Geltungsbereich (WA5, Sondergebiet und westlich angrenzende private Grünfläche) liegt eine Baugrunduntersuchung, Stand 22.01.2018 vor. Für den übrigen Bereich des Plangebiets wird im Vorfeld von Baumaßnahmen eine ingenieurgeologische Beratung / die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) empfiehlt für das Plangebiet folgende geotechnischen Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 Gründungshorizontes, 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.

4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

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. Bau-

*Textteil zum Bebauungsplan „Ziegelfeld, 8. Änderung Wiedenhöfer-Areal“ in Herrenberg,
Planbereich 03.02/8*

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

5. Altlasten

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

6. Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 2017, ist eine Tötung oder Störung von besonders oder streng geschützten Arten verboten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung als besonders geschützte Arten die Feldlerche und Goldammer nachgewiesen. Darüber hinaus kann eine Nutzung der vorhandenen Schuppen durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Um eine unbeabsichtigte Tötung oder Störung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, wird empfohlen den Abbruch von bestehenden baulichen Anlagen und die Beseitigung von Sträuchern und Bäumen, nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Unmittelbar vor einem Abriss von Gebäuden im Plangebiet ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine belegten Vogelnester oder Fledermausquartiere vorhanden sind.

7. Pflanzliste

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass vorwiegend gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden. Pflanzbeete bzw. nicht überbaute Flächen sollten mit heimischen insektenfreundlichen Blütmischungen begrünt werden.

Liste Sträucher:

Deutscher Name

Echte Hunds-Rose
Echte Mehlbeere
Eibisch/Hibiscus
Eingrifflicher Weißdorn
Feld-Ahorn
Felsenbirne
Flieder
Forsythie
Gemeiner Hartriegel
Gemeiner Schneeball
Gewöhnlicher Liguster
Haselnuss
Japanische Blüten-Kirsche
Johannisbeeren
Kerrie
Lavendel
Perückenstrauch
Rosen
Schein-/Zierquitten
Schlehe

Botanischer Name

Rosa canina
Sorbus aria
Hibiscus in Sorten
Crataegus monogyna
Acer campestre
Amelanchier lamarckii
Syringa in Sorten
Forsythia in Sorten
Cornus sanguinea
Viburnum opulus
Ligustrum vulgare
Corylus avellana
Prunus subhirtella
Ribes in Sorten, Zier- und Wildformen
Kerria japonica
Lavandula angustifolia
Cotinus coggygria
Rosa in Sorten
Chaenomeles in Sorten
Prunus spinosa

*Textteil zum Bebauungsplan „Ziegelfeld, 8. Änderung Wiedenhöfer-Areal“ in Herrenberg,
Planbereich 03.02/8*

Schmetterlingsstrauch	Buddleja davidii
Schneeball	Viburnum fragrans
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stachelbeeren	---
Weigelia	Weigela in Sorten
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Winter-Jasmin	Jasminum nudiflorum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zaubernuss	Hamamelis in Sorten
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Liste Laubbäume:

Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata `Greenspire`
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bergulme	Ulmus glabra
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Europäischer Zürgelbaum	Celtis australis
Feldahorn	Acer campestre
Feld-Ahorn `Elsrijk`	Acer campestre `Elsrijk`
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Ginkgo	Ginkgo biloba
Gleditschie	Gleditsia triacanthos `Skyline`
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Hopfen-Buche	Ostrya carpinifolia
Japanische Kirsche	Prunus serrulata `Kanzan`
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Silber-Linde	Tilia tomentosa
Schnurbaum	Sophora japonica
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Speierling	Sorbus domestica
Spitz-Ahorn `Cleveland`	Acer platanoides `Cleveland`
Spitz-Ahorn `Royal Red`	Acer platanoides `Royal Red`
Spitzahorn	Acer platanoides
Stadt-Ulme	Ulmus hollandica „Lobel“
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata