

**Stadt Herrenberg**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

# **Bebauungsplan Nufringer Tor, 1. Änderung Planbereich 01.01/18**

Entwurf vom 19.02.2019, mit Ergänzung vom 12.03.2020

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch

# **Textteil**

## **Inhaltsverzeichnis**

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

### **I. Allgemeine Angaben**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nufringer Tor“, rechtsverbindlich seit 17.08.1989, vollinhaltlich beibehalten außer in den in der Planzeichnung hervorgehobenen Bereichen. Die Änderungen für das **Einkaufszentrum Nufringer Tor** beziehen sich lediglich auf die geplante Zusammenlegung von Ladenflächen in der Verkaufsebene +2. Alle anderen für das Einkaufszentrum getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nufringer Tor“ **behalten weiterhin Gültigkeit.**

### **II. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017, Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

### **III. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (1) BauGB)

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

##### **1.1 Kerngebiet**

(MK, § 7 BauNVO, § 1 (5) und (6) BauNVO)

Die gemäß § 7 (2) Ziff. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sowie die unter Ziffer 5 genannten Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (7) BauNVO).

Die gemäß § 7 (3) Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 1 und 3 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Auf der Ebene +2 wird die Verkaufsfläche für die Artikel „Gesundheit und Körperpflege“ auf insgesamt 150 Quadratmeter begrenzt und darf nur als Randsortiment geführt werden.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend den im Plan eingeschriebenen, maximalen Grundflächenzahlen und der maximalen Trauf- und First-bzw. Gebäudehöhen.

##### **2.1 Maximale Geschossfläche auf Ebene +2**

Die maximale Geschossfläche auf der Ebene +2 darf insgesamt eine Fläche von 3.000 qm nicht überschreiten.

Die Geschossfläche einer einzelnen Ladeneinheit darf 1.000 qm nicht überschreiten.

##### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan über Normal Null.

Die im Plan eingetragene Traufhöhe ist das Maß zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der tragenden Außenwand (Außenkante) mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Traufhöhenfestsetzung gilt für jeweils 2/3 der Gebäudelänge an den Traufseiten.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen. Bei Flachdächern entspricht die maximale Gebäudehöhe der maximalen oberen Wandhöhe einschließlich Attika.

### **3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Gemäß den Eintragungen im Plan

o = offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

### **4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) 24 BauGB)

An den bestehenden und geplanten Gebäuden im Plangebiet wird aufgrund der einwirkenden Verkehrs- und Gewerbe Geräusche ein maßgeblicher Außenlärmpegel in Höhe von  $L_a = 61$  dB(A) erreicht oder überschritten.

Daher ist bei schutzbedürftigen Nutzungen ein rechnerischer Nachweis der ausreichenden Schalldämmung nach der DIN 4109-01 (Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen Stand 2016-07 sowie E DIN 4109-1/A1:2017-01) in Verbindung mit der DIN 4109-02 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand 2016-07) gegenüber dem Außenlärm zu führen.

An den mit dem Planzeichen für notwendige Lärmschutzmaßnahmen gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von  $L_r > 50$  dB(A) erreicht oder überschritten. Die Fenster der Schlafräume sollten daher möglichst an den Fassaden mit Beurteilungspegeln von  $L_r$  kleiner oder gleich 50 dB(A) angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist für Schlafräume an den o. g. Fassaden der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Einrichtungen vorzusehen. Beim Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Fassade eines Aufenthaltsraumes, die aus Elementen verschiedener Schalldämmung besteht, sind die Lüftungseinrichtungen mit ihrer Schalldämmung zu berücksichtigen.

Von der o. g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden kann oder durch eine geeignete Schallschutzkonstruktion (z. B. verglasten Vorbau) eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sichergestellt wird.

### **5. Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist entsprechend Planeinschrieb gegliedert.

**6. Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

Die als Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Innerhalb der bisherigen Parkierungsfläche sind für etwaig entfallende Bäume großkronige, standorttypische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm als Hochstamm zu pflanzen, langfristig zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Der exakte Standort ist entsprechend der späteren Freiraumgestaltung zu wählen. Durch Umgestaltungsmaßnahmen entlang der Seestraße abgehende Bäume sind in gleicher Anzahl im Rahmen der zukünftigen Freiraumgestaltung zu pflanzen. Stammumfang mind. 18-20 cm als Hochstamm.

**7. 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)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Einkaufszentrums sind entsprechend den Einschrieben im Plan für Hauptgebäude nur Satteldächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung geneigter Dächer richtet sich nach den Einschrieben im Plan. Die Firstrichtung richtet sich nach den Einschrieben im Plan und gilt für eine Neubebauung. Bei etwaigen Aufstockungen im Bestand kann davon ausnahmsweise abgewichen werden.

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, Metaldächer (auch profiliert) oder Wellfaserzementplatten sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Bei Dachflächen, bei denen Solaranlagen (Fotovoltaikanlagen, 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 in 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.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Summe der Längen der Gauben, Einschnitte und Nebengiebel darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen; ihre Errichtung ist nur in einem Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelseiten zulässig. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten, Dacheinschnitten und / oder Nebengiebeln hat mindestens 1,50 m zu betragen.

**2. Werbeanlagen**  
(§ 74 (1) 2 LBO)

Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis zu 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.

**3. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**  
(§ 74 (1) 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

**4. 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. Verwendung wassergefährdender Stoffe**

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

### **2. Freiwerdende auffällige Stoffe**

Falls bei Erd-/Bohrarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – umgehend zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

### **3. Altlasten**

Im Plangebiet ist das Vorkommen von zwei Altstandorten sowie einer Altablagerung (A-Fälle) entlang der Seestraße (L 1184) bekannt. Belastetes Bodenmaterial ist gemäß den Vorschriften Bundes-Bodenschutzgesetzes und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes zu behandeln.

### **4. Schutz des Grundwassers**

Das gesamte Plangebiet liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen „Brunnwiesen“, Zone III B des Zweckverbands der Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die entsprechenden Schutzvorschriften der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 mit den beiden Änderungen vom 20.01.2011 müssen beachtet werden.

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. Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, damit keine dauernde Entnahme von Grund- und Schichtwasser erfolgt (Grundwasserschutz + Fremdwasser in der Kläranlage).



## **5. Denkmalschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (in der Fassung vom 06.12.1983) sind diese Bodenfunde unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Herrenberg anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Der südwestliche Teil des Plangebiets liegt im mittelalterlichen Stadtbereich Herrenberg (z. Z. Prüfung DSchG) und ist Teil der Herrenberger Altstadt, die als schützenswertes Ensemble nach § 19 DSchG eingetragen ist (Gesamtanlage gem. Verordnung vom 03.12.1983).

Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

Im Bereich der Parkplatzfläche verläuft die als einfaches Kulturdenkmal nach § 2 DSchG geschützte abgegangene Stadtmauer Herrenberg mit Schenkelmauern zur Burg und Graben.

Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

## **6. Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

Rodung von Gehölzen

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist gem. § 39 BNatSchG i. V. m. § 44 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten). Eine ökologische Begleitung der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person wird empfohlen.

Abriss/Umbau von Gebäuden

Um eine Tötung oder Störung von Fledermäusen zu vermeiden, sind Arbeiten an der Verkleidung der Dachkante des Gebäudes Ecke Stuttgarter Straße/Benzstraße nur im Winterzeitraum von November bis Februar ohne Einschränkung zulässig. Erfolgen die Arbeiten im Zeitraum März bis Oktober, sind die Arbeiten nur zulässig, wenn keine Fledermaus-Sommerquartiere gegeben sind. Eine Begleitung durch eine fachkundige Person ist in diesem Zeitraum erforderlich.

## **7. DIN 4109**

Die DIN 4109 liegt im Amt für Stadtentwicklung zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereit.

## **8. Gutachten**

Alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eingeholten Gutachten sind öffentlich und können bei Bedarf beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden.

*Textteil zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,  
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

Stand: 12.03.2020