

**Große Kreisstadt Herrenberg  
Stadtteil Gültstein**

**Landkreis Böblingen**



# **Bebauungsplan**

## **„Gartenäcker“**

**Textteil und örtliche Bauvorschriften**

**Planbereich 82/12**

**Aufgestellt:  
Pfullingen, den 23.10.2020**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

# **Bebauungsplan „Gartenäcker“**

## **Große Kreisstadt Herrenberg, Stadtteil Gültstein**

### **Landkreis Böblingen**

#### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil**

**Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:**

**Gesetze:**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

**Rechtsverordnungen:**

**Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

**1.1. Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind.

**Ausnahmsweise zulässig:**

- Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind nur untergeordnet als Räume zulässig.

**Nicht zulässig sind:**

- Die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

- Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

## **1.2. Mischgebiet, MI (§ 6 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

### **Nicht zulässig sind:**

- Die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten
- Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **Landwirtschaftliche und sonstige Betriebe:**

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestehenden landwirtschaftlichen und sonstigen Betriebe genießen in ihrer genehmigten Betriebsart und -größe Bestandsschutz. (So auch die bestehende Pensionspferdehaltung in der Altinger Straße 57.)

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)**

### **2.1. Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)**

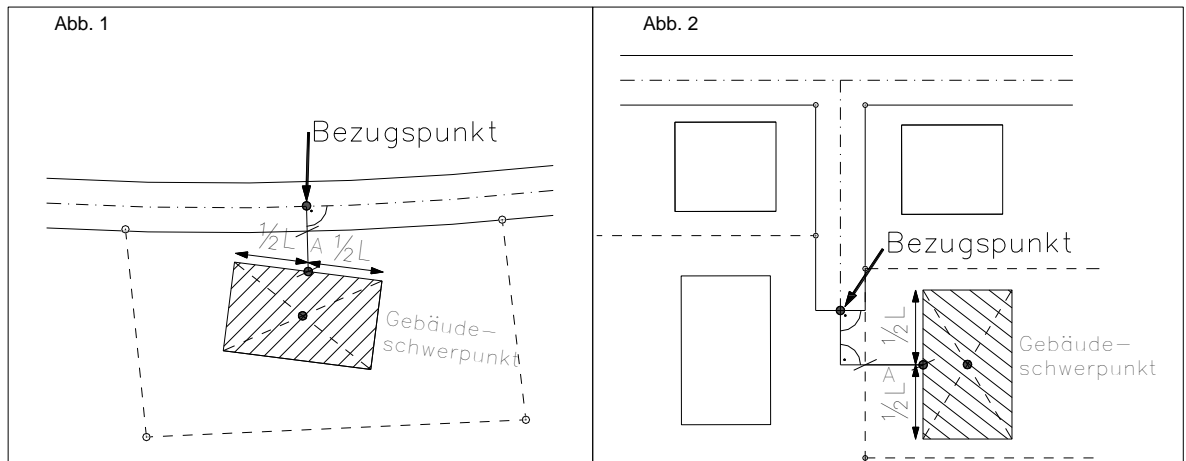
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

### **2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**

Die Bezugshöhe für die Angabe der maximalen Gebäudehöhen ist die Straßenachse in der Gebäudemitte +/- 50 cm (Abb. 1).

Ist ein Gebäude von einer Stichstraße aus erschlossen, so ist die Straßenachse am Ende der Stichstraße maßgeblich (Abb. 2).

Ist ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen, so ist die Bezugshöhe auszumitteln.



Hat ein Gebäude zur Straße einen größeren Abstand ( $A$ ) als 7,00 m, so orientiert sich die Bezugshöhe nicht an der Straßenachse, sondern am Gelände. Der Abstand zur Straße  $A$  wird gemessen zwischen Straßenhinterkante und dem Mittelpunkt der Gebäudevorderseite. Die Bezugshöhe liegt dann 20 cm über dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeschwerpunkt und des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes.

### 2.3. Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als maximale Höhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

- Unterer Bezugspunkt für Trauf-, First- und Gebäudehöhen, ist die nach Punkt 2.2 festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).
- Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH), ist der Schnittpunkt der Außenkante (Wände und/oder Stützen) des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Traufe. Die Traufhöhen gelten für  $2/3$  der Gebäudelänge an den Traufseiten
- Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH), ist die Oberkante der Dachhaut.
- Oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt des Daches.

(Die Festsetzungen werden in den örtlichen Bauvorschriften unter *Punkt 1.1.2. Dachform und Dachneigung* skizzenhaft dargestellt.)

### 2.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

**o = offene Bauweise** (WA 1, WA 2, WA 3, WA 6, WA 7, MI 1, MI 2)

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

**a = abweichende Bauweise** (WA 4, WA 5)

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Zulässig sind Reihen- oder Kettenhäuser. Bei Kettenhäusern muss auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut wer-

den, sofern die Baugrenze dies zulässt. Bei Reihenhäusern muss auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden, sofern die Baugrenzen dies zulassen.

#### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB. § 23 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind Gebäude nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) LBO überschritten werden.

Im Mischgebiet MI 2 sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise landwirtschaftliche Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> je Grundstück und einer mittleren Gebäudehöhe von max. 5,00 m zulässig.

#### **5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung

Für die Bereiche WA 1 – 7 und MI 1 ist die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptgebäuderichtung zwingend einzuhalten.

Im MI 2 kann eine Abweichung um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, zugelassen werden.

#### **6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

##### **WA 1 – 7 und MI 1:**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der Garagenfenster zulässig. Bei Garagen ist auf der Zufahrtsseite zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von 5,00 m einzuhalten.

Ausnahmsweise können pro Baugrundstück:

- eine Garage oder
  - ein überdachter Stellplatz
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn von der Hinterkante öffentlicher Verkehrsflächen mit Garagen oder überdachten Stellplätzen folgende Abstandsflächen eingehalten werden:
- bei Garagen auf der Zufahrtsseite zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche 5,00m, ansonsten 0,50 m
  - mit dem Dach von überdachten Stellplätzen auf allen Seiten 0,50 m.

Die genannten Abstandsflächen gelten auch bei Garagen und überdachten Stellplätzen im **MI 2**.

## **7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO und § 2 Abs. 2 LBO darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von maximal 30 m<sup>3</sup> je Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen sind in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

## **8. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)**

In WA 1 und WA 3 sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

In WA 4, WA 5 und WA 6 sind je Ketten- bzw. Reihenhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

In WA 7 sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

## **9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**

### **9.1. Verwendung versickerungsfähiger Beläge**

Stellplätze sowie Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundenen Decken, Schotterrassen o.ä. zu befestigen. Alternativ können Fahrstreifen in einer Breite von 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

### **9.2. Dachabdeckungen aus Metall**

Aufgrund der geplanten getrennten Ableitung von Niederschlagswasser aus Dachflächen dürfen keine unbeschichteten Dachabdeckungen die Kupfer, Zink oder Blei enthalten, verwendet werden.

### **9.3. Maßnahmen zum Artenschutz (in Verb. mit § 44 NatSchG)**

#### **V 1 - Bauzeitenbeschränkung:**

Maßnahmen zur Baufeldvorbereitung in Form von Gehölzrodungen und Gebäudeabriss sind auf den Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu beschränken

#### **CEF 1 - Gehölz(höhlen)brüter:**

Anbringung von sechs Höhlennistkästen in stehenbleibenden oder in der Umgebung vorhandenen Gehölzen zur (vorgezogenen) Kompensation des Verlustes (potenzieller) Baum- und Halbhöhlen für Kohlmeise und Blaumeise sowie Star und Feldsperling als Höhlen brütende Vogelarten der Gehölze.

#### **CEF 2 – Zaun- und Mauereidechse:**

Als Lebensraum für die Zauneidechse und Mauereidechse sind Rohbodenstandorte mit lückiger Vegetation und geeigneten Kleinstrukturen wie Ruderalflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der gekennzeichneten Fläche ist im südlichen Bereich der dortigen Feldhecke eine vorgelagerte Saumvegetation für die Zauneidechse zu sichern und zu entwickeln. Zusätzlich sind entlang der Grünfläche am Nordrand des Feldwegs die bisherigen

(Holz)Lagerplätze zu entfernen und magere Saumstrukturen durch Ausmähen und Ansaat sowie partielles Entfernen der Grasnarbe und Abschälen der oberen Bodenschicht zu schaffen.

An der nördlichen Seite der Maßnahmenfläche ist entlang der Grenze zu den davor liegenden Baugrundstücken ein Reptilienschutzzaun zu errichten und bis zum Abschluss der Baumaßnahmen auf den angrenzenden Baugrundstücken dauerhaft zu erhalten. Die Funktionstüchtigkeit des Reptilienschutzzaunes ist fortlaufend zu kontrollieren und im Bedarfsfall wieder herzustellen.

## **10. Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**

Im gesamten Planungsgebiet wird der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern empfohlen, da die Geräuschkulisse von Autobahnlärm auch bei Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen in Schlafräumen häufig als störend empfunden wird.

Durch die schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen können angemessene Innenraumpegel bei geschlossenen Fenstern in Verbindung mit einem ausreichenden Luftwechsel erzielt werden.

## **11. Flächen für das Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)**

### **11.1. Allgemeine Festsetzungen für Bepflanzungen**

Die durch nachfolgende Festsetzungen vorgegebenen Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die als Pflanzverpflichtung bzw. -gebot festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Die sonstigen nicht überbauten oder nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der Grundstücksflächen sind unter Beachtung der Festsetzungen zu einzelnen Pflanzverpflichtungen gärtnerisch anzulegen und so dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

Beispielartenlisten für die Pflanzgebote sind im Anhang zusammengefasst. Bei der Verwendung gebietsheimischer Gehölze ist Vorkommensgebiet 5.1: "Süddeutsches Hügel- und Bergland" entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (gemäß EGBW, ZgG) nachzuweisen. Für Ansaaten mit regionalem Saatgut ist autochthones Saatgut aus Herkunftsgebiet 11: "Südwestdeutsches Bergland" mit Zertifizierung gemäß RegioZert oder VWW-Regiosaat zu verwenden.

Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV zu berücksichtigen.

Für alle im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) als Ausnahme zugelassen werden.

## 11.2. Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen

### **PFG 1: Öffentliche Grünfläche – Spielplatz:**

Im Randbereich der Spielplatzfläche ist zur Abschirmung eine mehrreihige, geschlossene Gehölzpflanzung mit mindestens 2,50 m Breite (Pflanzabstand 1,00 bis 1,25 m) aus überwiegend gebietsheimischen, standorttypischen Heistern und Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 150 m<sup>2</sup> Spielbereichsfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität H 3xv mB StU 20-25 der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht mit Spieleinrichtungen oder zur Erschließung genutzte Spielplatzfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung anzusäen und so dauerhaft zu erhalten.

### **PFG 2: Straßenbäume:**

An den im Lageplan festgesetzten Stellen sind zur Begrünung des Straßenraums in dessen Nebenflächen (Verkehrsgrün) hochstämmige Laubbäume in der Qualität AI/Sol 4xv mB StU 20-25 entsprechend der Pflanzenliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumquartiere sind zur Begrünung mit einer blütenreichen Rasenmischung RSM 2.4 anzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Bei überbauten Baumquartieren mit Pflanzgrubenbauweise 2 muss eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Volumen und die Verwendung von verdichtungsfähigem, druckstabilem Substrat sichergestellt werden.

## 11.3. Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich, soweit sie nicht durch andere zulässige Befestigungen oder Nutzungen wie Garagen, Zufahrten, Zugänge, Höfe, Terrassen etc. in Anspruch genommen werden, unter Verwendung von Arten der Pflanzlisten 1 bis 3 dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

### **PFG 3: Randeingrünung der Grundstücksbereiche:**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind mehrreihige, geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens 3,00 m Breite, aus überwiegend gebietsheimischen, standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **PFG 4: Baumpflanzung auf den Baugrundstücken**

Bis 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität H 3xv mB StU 18-20 der Pflanzenliste 1 oder 2 oder ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je weitere 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein zusätzlicher Laubbaum oder mittel- bis hochstämmiger Obstbaum in der genannten Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt von Bestandsbäumen einheimischer Laubbaumarten oder von Obstbäumen mit einem Stammumfang > 60 cm, gemessen in 1 m Höhe über Stammfuß, kann auf die Verpflichtung zur Anpflanzung von Laubbäumen angerechnet werden.

### **PFG 5: Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Die Begrünung ist als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise kann zugunsten von Solaranlagen und Terrassen auf eine Begrünung verzichtet werden.



## 11.4. Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### PFB 1: Bindung zum Erhalt von Gehölzstrukturen

Zum Erhalt eines Teils der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie zur Sicherung der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopfläche sind die Heckenstrukturen innerhalb der gekennzeichneten Flächen dauerhaft zu erhalten und der Charakter der Vegetationsflächen zu sichern. Grundsätzliche Veränderungen der Artenzusammensetzung innerhalb der Flächen sind unzulässig. Die Strukturvielfalt sowie das Erscheinungsbild ist ggf. durch Nachpflanzungen mit standortgerechten, gebietsheimischen Arten zu kompensieren.

Bei jeder Durchführung von Baumaßnahmen sind die vorhandenen Gehölzbestände vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks o.ä. zu bewahren. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist grundsätzlich anzuwenden.

## 11.5. Vorschlagslisten zur Pflanzen-/Gehölzverwendung

### Botanischer Name

### Deutscher Name

#### Pflanzenliste 1: Klein-/mittelkronige Laubbäume für Privatgärten und als Straßenbaum

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> Huiber's Elegant'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Olmstedt'	Spitzahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rotahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	Purpurkastanie
<i>Aesculus x carnea</i> 'Briotii'	Scharlachkastanie
<i>Alnus spaethii</i> *	Purpur-Erle
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Celtis australis</i>	Zürgelbaum
<i>Corylus colurna</i> *	Baumhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i> 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrierei'	Apfeldorn
<i>Fraxinus ornus</i> *	Blumenesche
<i>Gleditsia tracanthos</i> 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Sunburst'	Lederhülsenbaum
<i>Koelreuteria paniculata</i> *	Blasenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> *	Amberbaum
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Malus trilobata</i> *	Dreilappiger Apfel

---

Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium 'Plena'*	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Sorbus aria*	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'*	Thüringische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata 'Greenspire'*	Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata 'Rancho'*	Straßenlinde
Ulmus 'Clusius'	Ulmenhybride
Ulmus 'Columella'*	Ulmenhybride
Ulmus x hollandica 'Lobel'*	Ulmenhybride

**Pflanzenliste 2: Großkronige Laubbäume für Privatgärten / Freiflächen**

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Gleditsia triacanthos*	Gleditschie
Gingko biloba*	Gingko
Liriodendron tulipifera	Amerikan. Tulpenbaum
Platanus acerfolia	Platane
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Amerikanische Roteiche
Robinia pseudoacacia*	Scheinakazie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia europaea	Holländische Linde
Tilia europaea 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'*	Silberlinde
Salix alba	Silberweide
Sophora aucuparia	Schnurbaum

<i>Sorbus aucuparia</i> *	Vogelbeere
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Zelkova serrata</i> *	Japanische Zelkove

### **Pflanzenliste 3 - Obstbäume**

Äpfel:	Alkmene, Berner Rosenapfel, Brettacher, Biesterfelder, Cox Orangrenette, Dülmener Herbstrosenapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Ingrid Marie, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Mac Intosh, Melrose, Ontario, Schöner von Boskoop, Roter Boskoop, Weißer Klarapfel, Zabergäurennette
Birnen:	Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Eschenbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gellerst Butterbirne, Graf Moltke, Gute Graue, Gute Louise, Muskateller Birne, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Vereinsdechants, Williams Christ
Kirschen:	Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Heddelfinger, Frühe Rote Meckenheimer, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschgen/Pflaumen:	Anna Späth, Bühler Frühe, Graf Althanns, Große Grüne Reneclaud, Hauszwetsche, Ontario Pflaume, Zimmers Frühzwetsche
Walnüsse:	Spätaustreibende Veredlungen

### **Pflanzenliste 4: Großsträucher und Sträucher**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Berberis spec</i>	Sauerdorn
<i>Buddleia davidii</i>	Schmetterlingsflieder
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa multiflora</i>	Vielblütige Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Mandelweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide

Salix purpurea	Purpurweide
Salix rubens	Fahlweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Spirea spe.	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### **Pflanzenliste 5: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldrebe (in Sorten)
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

#### **Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung**

Achillea millefolium	Schafgarbe
Acinos arvensis	Gemeiner Steinquendel
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Alyssum alyssoides	Kelch-Steinkraut
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Bromus tectorum	Dachtrespe
Calamintha acinos	Steinquendel
Campanula rapunculus	Rapunzel-Glockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Centaurea cyanus	Kornblume
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Festuca glauca	Blauschwengel
Festuca ovina spec.	Schafschwengel

Galium verum	Echtes Labkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hippocrepis comosa	Hufeisenklee
Inula salicina	Weidenalant
Knautia arvensis	Wiesenknautie
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn
Leucanthemum vulgare	Margarite
Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut
Lotus corniculatus	Hornschotenklee
Medicago lupulina	Gelbklee
Origanum vulgare	Wilder Majoran
Papaver argemon	Sandmohn
Picris hieracoides	Gemeines Bitterkraut
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa prat. ssp. angustifolia	Wiesenrispengras
Potentilla verna	Frühlings Fingerkraut
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Reseda lutea	Gelber Wau
Reseda luteola	Färber-Resede
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum telephium	Milder Mauerpfeffer
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Stachys recta	Aufrechter Ziest
Teucrium chamaedrys	Edelgamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Viola arvensis	Acker-Stiefmütterchen

## 12. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und deren Zuordnung

(§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)

Zum Ausgleich der durch die Bebauung und Erschießung entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft werden neben den durch den Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zusätzlich Maßnahmen auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB und sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen herangezogen. Diese umfassen:

- A 2 / FCS 1 - Entwicklung von Saumvegetation:

Aufwertung einer südexponierten Böschung im Bereich Flurstück 5836 Gemarkung Gültstein

- A 3 Landschaftsentwicklung Stauchhalde:  
Entwicklung extensiver Wiesenflächen, Anlage von Gehölzen und Anlage von Le-sesteinhaufen im Bereich im Bereich Flurstück 1422 Gemarkung Mönchberg

**13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

LR = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Herrenberg zur Führung und Unterhaltung von Regen- und Abwasserkanälen

**14. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis zu einer Tiefe von 1,0 m entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

**Hinweis**

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

## Bebauungsplan „Gartenäcker“ Große Kreisstadt Herrenberg, Stadtteil Gütstein Landkreis Böblingen

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

#### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Gartenäcker“ zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

##### 1.1 Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden

###### 1.1.1 Einheitliche Gestaltung

Innerhalb einer Hausgruppe (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser) sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig.

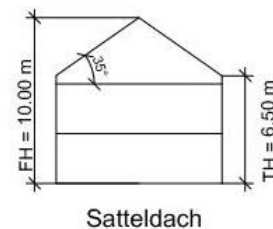
###### 1.1.2 Dachform und Dachneigung:

Für Hauptgebäude sind entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) zulässig:

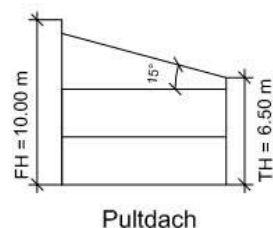
- Satteldächer (SD) mit Dachneigungen  $25^\circ$  bis  $35^\circ$  bzw.  $35^\circ$  bis  $45^\circ$
- Pultdächer (PD) mit Dachneigungen  $8^\circ$  bis  $15^\circ$
- Flachdächer (FD) mit umlaufender horizontaler Attika und in Kombination mit einem Staffelgeschoss

Es gilt in **WA 1** und **WA 6**:

Dachform / Dachneigung	SD / $25^\circ$ - $35^\circ$
Traufhöhe (TH)	max. 6,5 m
Firsthöhe (FH)	max. 10,0 m

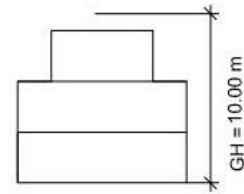


Dachform / Dachneigung	PD / $8^\circ$ - $15^\circ$
Traufhöhe (TH)	max. 6,5 m
Firsthöhe (FH)	max. 10,0 m



Es gilt in **WA 2** und **MI 1**:

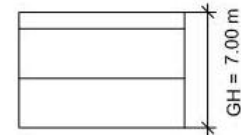
Dachform / Dachneigung FD  
 Gebäudehöhe (GH) max.: 10,0 m  
 In Kombination mit einem Staffelgeschoss,  
 dieses ist an mind. zwei Seiten von der Außenwand um  
 mind. 2,00 m zurück versetzt auszuführen, die max. GH  
 muss eingehalten werden.



Flachdach

Es gilt in **WA 3**, **WA 4** und **WA 5**:

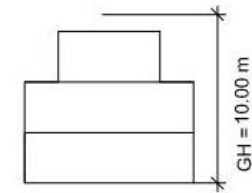
Dachform / Dachneigung FD  
 Gebäudehöhe (GH) max. 7,0 m



Flachdach

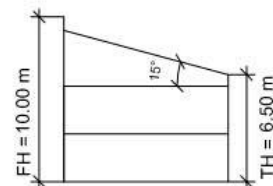
Es gilt in **WA 7**:

Dachform / Dachneigung FD  
 Gebäudehöhe (GH) max.: 10,0 m  
 In Kombination mit einem Staffelgeschoss,  
 dieses ist an mind. zwei Seiten von der Außenwand um  
 mind. 2,00 m zurück versetzt auszuführen, die max. GH  
 muss eingehalten werden.



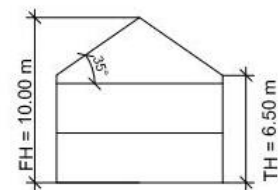
Flachdach

Dachform / Dachneigung PD / 8° - 15°  
 Traufhöhe (TH) max. 6,5 m  
 Firsthöhe (FH) max. 10,0 m



Pultdach

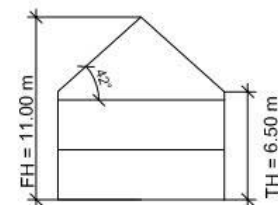
Dachform / Dachneigung SD / 25° - 35°  
 Traufhöhe (TH) max. 6,5 m  
 Firsthöhe (FH) max. 10,0 m



Satteldach

Es gilt in **MI 2**

Dachform / Dachneigung SD / 35° - 45°  
 Traufhöhe (TH) max. 6,5 m  
 Firsthöhe (FH) max. 11,0 m



Satteldach



### 1.1.3 Dacheindeckungen

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, RAL3004, RAL3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 7015, RAL 7016, RAL7024, RAL 7026, RAL 8012 und RAL 90111 zu verwenden. Andere Farben und andere Materialien wie Bitumendachschindeln, Holzdachschindeln, Metalldächer (auch profilierte) oder Wellfaserzementplatten sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Bei Dachflächen, bei denen Solaranlagen (Fotovoltaikanlagen, Kollektoranlagen) die sonst erforderlichen Dacheindeckungen 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.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder als Terrasse zu nutzen.

Pultdächer und versetzte Pultdächer sind mit einem Flächenanteil von bis zu 30 % als Terrasse nutzbar.

Die Dachflächen von Doppel-, Reihen- oder Kettenhäusern, die eine zusammenhängende Einheit darstellen, sind hinsichtlich Dachfarbe und Materialien einheitlich zu gestalten.

## 1.2. Dachflächen von Garagen, Carports, Nebenanlagen

Die Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) sind mit Dachflächenbegrünung auszubilden. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Garagen, die in das Hauptdach integriert sind.

Ausnahmsweise ist die Ausgestaltung der Garagendächer als Terrasse zulässig, wenn ein Grenzabstand der Terrasse von 2,00 m eingehalten und mindestens 50 % der Dachflächenbegrünung wird. Im Mischgebiet MI 2 sind auch Satteldachgaragen zulässig. Diese Regelung greift nicht für untergeordnete Nebenanlagen bis 30 Kubikmeter oder landwirtschaftliche Nebenanlagen im MI2.

## 1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern (SD):

Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern sind zulässig, sofern folgende Maßgaben eingehalten werden:

- 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
- Von den Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten
- Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten, Dacheinschnitten und / oder Nebengiebeln muss mind. 1,50 m betragen

#### **1.4. Fassadengestaltung**

Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf Dächern
- Werbeanlagen, die bauliche Anlagen im Sinne des § 2 (1) LBO darstellen
- Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht

Sonstige Lichtwerbung ist in zurückhaltender Form zulässig, d.h. sie muss sich in Farb- und Leuchtintensität im Maßstab des übrigen Straßenbereiches halten.

Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m sowie eine Längenausdehnung von 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

#### **3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

#### **4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stützmauern, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind lebende Einfriedigungen.

#### **5. Stellplatzanzahl (§ 74 (2) 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

**6. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (74 (1) 5 LBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Freileitungen aller Art nicht zulässig.

**7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## C. Hinweise

### 1. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

Darüber hinaus ist folgendes zu beachten:

Das Plangebiet liegt im Bereich des bekannten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Gräberfeld des frühen Mittelalters.

Im Plangebiet ist daher bei Bodeneingriffen mit möglicherweise umfangreichen archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zurechnen.

Es wird angeregt, zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand möglichst frühzeitig im Vorfeld der Erschließung auf Kosten des Planungsträgers archäologische Prospektionen / Geophysikalische Untersuchungen bzw. Sondagen mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Diese Maßnahmen frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Im Anschluss daran ist mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebietes in der derzeitigen Form festgehalten wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 86 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Bauherren finanziert werden muss. Eine zweistufige Prospektion hat stattgefunden, soweit bzw. sobald die Ergebnisse schriftlich aufgearbeitet sind können diese beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden.

### 2. Geotechnische Untersuchung

Eine Baugrunduntersuchung wurde erstellt. Dieses liegt zusammen mit dem Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Herrenberg zur Einsicht bereit. Es ersetzt allerdings kein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten.

### 3. Schonender Umgang mit Boden: LRA-Böblingen

Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung zu verwerten. Ein Verwertungskonzept getrennt nach Qualität und Eignung ist frühzeitig zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen. Für den Umgang mit dem Bodenmaterial das für Vegetationszwecke eingesetzt oder ggf. auf landwirtschaftlich genutzten Böden verwertet werden soll, sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden in vorhandener Mächtigkeit abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung verdichtungsfrei in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m, zum Glätten möglichst nur mit Baggerschaufel abzuziehen) zu lagern. Die Mieten sind bei einer voraussichtlichen Lagerdauer von über 3 Monaten um-

gehend zu begrünen, um den Boden trocken zu halten und unerwünschten Pflanzenaufwuchs zu vermeiden. Der Oberboden ist im Bereich von Grünflächen nach Tiefenlockerung des Bodens wiederzuverwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Festgesetzte Grünstreifen und Flächen für Versickerung sind zum Schutz vor Einwirkungen (Lagerflächen, Befahren) während des Baubetriebes abzugrenzen. Zusammenhängende Grün- und Retentionsflächen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen durch Abgrenzung (z. B. Bauzaun) zu schützen und möglichst begrünt zu halten.

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

#### **4. Schalltechnische Untersuchung**

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Diese liegt zusammen mit dem Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Herrenberg zur Einsicht bereit.

#### **5. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes mit der Bezeichnung „WSG Brunnenwiesen - Herrenberg/Gültstein“, Wasserschutzgebietszone III und III A. Außerdem grenzt es im Osten an das Wasserschutzgebiet mit der Bezeichnung „WSG Herrenberg - Ammertal-Schönbuch-Gruppe“, sowie an die Wasserschutzgebietszone III B. Die entsprechenden Schutzvorschriften und Rechtsverordnungen des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 mit den beiden Änderungen vom 20.10.2010 sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Amt für Stadtentwicklung Herrenberg eingesehen werden.

#### **6. Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb**

Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb, wie z.B. Lärm, Staub Erschütterungen oder ähnliches sind entschädigungslos zu dulden.

#### **7. Immissionen aus umgebenden Betrieben**

Die Umgebungsnutzung weist unter Anderem landwirtschaftliche Nutzung teilweise auch mit Tierhaltung auf. Im Plangebiet ist deshalb vereinzelt mit Immissionen (Geräusche, Gerüche, Stäube) zu rechnen.

#### **8. Einsicht in DIN-Vorschriften**

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften für die Prüfung der planungsrechtlichen Zuständigkeit können bei der Stelle der Stadt Herrenberg eingesehen werden, an der der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

#### **9. Grundwasserschutz während Baumaßnahmen**

Baumaßnahmen welche das Grundwasser tangieren können, benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis (Grundwasserentnahme). Deshalb sollte den Bauherren empfohlen werden, bauwerksbezogene Untersuchungen des Untergrundes im Vorfeld durchzuführen. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass Bauwerks-

drainagen nicht an den Schmutzwasserkanal der Stadt Herrenberg angeschlossen werden dürfen.

Diese Informationen sind insbesondere auch bei der weiteren Planung der Baugebieterschließung (Kanalgräben etc.) zu berücksichtigen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 23.10.2020

citiplan GmbH

i. A. Dipl. Ing. (FH) Nadine Grünenwald

Ausgefertigt:

Herrenberg, den .....

.....  
Baubürgermeisterin