

Stadt Herrenberg, Amt für Stadtentwicklung



01.10.2018

Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Areal Bahnhofstraße“ Herrenberg  
Planbereich 06.01/4**Inhalt**

1	Allgemeine Angaben .....	2
2	Rechtsgrundlagen.....	2
3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	2
3.1	Zulässige Vorhaben .....	2
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	2
3.3	Maß der baulichen Nutzung .....	3
3.3.1	Gebäudegliederung und Höhenabwicklung: .....	3
3.4	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche .....	3
3.4.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger, Radfahrer .....	3
3.4.2	Ein- und Ausfahrtsbereiche .....	3
3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	3
3.6	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	4
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 (1) 25a und b BauGB).....	4
3.7.1	Erhalt von Bäumen .....	4
4	Hinweise .....	5
4.1	Archäologische Denkmalpflege.....	5
4.2	Wasserschutzgebiet.....	5
4.3	Artenschutz.....	5
4.4	Altlasten.....	5
4.5	Bodenschutz .....	6

## **1 Allgemeine Angaben**

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 722/2, 725, 735/1, 736/9 sowie 738. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften (der Bebauungspläne „Bahnhof“ und „Bahnhof, 2. Änderung“) innerhalb des Geltungsbereichs außer Kraft.

## **2 Rechtsgrundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## **3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.1 Zulässige Vorhaben**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Zulässig sind die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 1-13 beschriebenen Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1-13 Stand vom 01.10.2018 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne vom 01.10.2018 umfasst die allgemein zulässige Nutzung ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit

- Parkierung im Untergeschoss
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 800 qm sowie Betriebsflächen für Lebensmittelhandwerk inkl. Bistro-/Cafébereiche, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsbetriebe im Sockel- bzw. Erdgeschoss.
- Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen in den Obergeschossen der Einzelbaukörper.

Für die Flächenaufteilung im Erdgeschoss gelten folgende Nutzungsvorgaben:  
Diejenigen Flächen im Erdgeschoss mit Gastronomie und Einzelhandel (50 % der Nutzfläche im EG) zu belegen, die mindestens eine Fassade zum Busbahnhof oder zur Bahnhofstraße aufweisen. Für weitere Flächen im Erdgeschoss können Dienstleistungseinheiten vorgesehen werden. (siehe Durchführungsvertrag)

Für die Flächenaufteilung in den Obergeschossen gelten folgende Nutzungsvorgaben:  
Die Anzahl der Nutzungseinheiten und die Lage der Flächen für Dienstleistungsbetriebe sowie der Wohnungen dürfen innerhalb der Einzelbaukörper vom Vorhaben- und Erschließungsplan abweichen. Jedoch ist die maximale Zahl der Wohneinheiten auf 15 begrenzt.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 3.3.1 Gebäudegliederung und Höhenabwicklung:

Gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne vom 01.10.2018 ist ein vollflächiges eingeschossiges Sockelbauwerk auszubilden. Auf dem Sockelbauwerk vier Einzelbaukörper. Die maximalen Gebäudehöhen sowie die Anzahl der Geschosse der jeweiligen Baukörper ergeben sich aus den Planeintragungen der Vorhaben- und Erschließungspläne.

### **3.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

#### 3.4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger, Radfahrer

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Eintragung im Planteil festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Die im Lageplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Verkehrsflächen dem Gehen und Radfahren.

#### 3.4.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücke mit Personenkraftwagen (PKW) zu- bzw. abgefahren werden darf, sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

### **3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh- und Fahrrechten zu belasten.

GF 1 Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit

### **3.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Bereich der geplanten Bebauung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahn kommen aufgrund von Unverhältnismäßigkeit nicht in Betracht.

#### **3.6.1 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm**

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume) sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109-1 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung.

### **3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.** (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

#### **3.7.1 Erhalt von Bäumen**

Die im Plan dargestellten Flächen dienen der Erhaltung von Bäumen. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten beim Vollzug der Planung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich der Gründung und Tiefgarage, bisher unbekannte Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, sind die Funde unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart - Abteilung 8 Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84 Archäologische Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Funde und Fundstelle sind zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Fundanzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landesamts für Denkmalpflege zu unterbrechen, sofern nicht mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine Verkürzung der Frist vereinbart ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### **4.2 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 Rechtsverordnung und ihre Änderungen können beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden.

Baumaßnahmen, die das Grundwasser tangieren können, benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis (Grundwasserentnahme). Deshalb wird empfohlen bauwerksbezogene Untersuchungen des Untergrundes im Vorfeld durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Bauwerksdrainagen nicht an Schmutzwasserkanäle der Stadt Herrenberg angeschlossen werden dürfen.

### **4.3 Artenschutz**

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (in Kraft getreten am 01.03.2010) ist eine Tötung oder Störung von besonders oder streng geschützten Arten verboten. Um eine unbeabsichtigte Tötung oder Störung von Brutvögeln zu vermeiden, ist eine Baufeldbereinigung (Beseitigung von Bäumen und oberirdisches Abräumen der Baufläche) nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit vorzunehmen.

Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten Bäume zu fällen. Bei zulässigen Bauvorhaben ist eine Beseitigung von Gehölzen auch außerhalb dieser Zeit möglich, wenn sichergestellt ist, dass keine wildlebenden Vogelarten beeinträchtigt werden und die Maßnahmen möglichst schonend durchgeführt werden.

### **4.4 Altlasten**

Die im Zuge der Altlastenerkundung und Baugrunduntersuchung erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf die Gutachten sowie auf die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen. Insbesondere sind die Ausführungen zur Baugrundbeurteilung u. a. zur Gründung, Grundwasserstand sowie die Bewertung der abfalltechnischen Untersuchung zu beachten. (Baugeologisches Gutachten, Geologisches Büro Dr. Behringer, 01.10.2018).

#### **4.5 Bodenschutz**

Unvermeidbarer, überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Ein Verwertungskonzept getrennt nach Qualität und Eignung ist frühzeitig zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen. Beim Umgang mit kulturfähigem Bodenmaterial, das für Rekultivierungszwecke 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. 2,0 m, zum Glätten möglichst nur mit Baggerschaufel abzuziehen) zu lagern. Die Mieten sind bei einer voraussichtlichen Lagerdauer von über drei Monaten umgehend zu begrünen, um den Boden trocken zu halten und unerwünschten Pflanzenaufwuchs zu vermeiden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial vermieden werden. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.