

Stadt Herrenberg

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

**„MÜHLWEG, 6. ÄNDERUNG
SCHWARZWALDSTRAßE“
PLANBEREICH 07.02/16**

vom 17.01.2019

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensmerkmale
- E Anhang



1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **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.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **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) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Stadt Herrenberg, Landkreis Böblingen, Bebauungsplan „Mühlweg – 6. Änderung Schwarzwaldstraße“, **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**, Fassung vom 06.09.2017, Büro Gfrörer, Empfingen.
- Leibfriedareal, **Lärmuntersuchung** im Rahmen des B-Plan-Verfahrens „Mühlweg, 6. Änderung Schwarzwaldstraße“ nach TA Lärm und DIN 4109, BBI, Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, Fellbach, den 09. August 2018.
- **Verkehrliche Untersuchung** „Max-Eyth-Straße in Herrenberg (Leibfried Areal)“, 22. August 2018, Ingenieurbüro Brenner Bernard, Stuttgart.

- Untersuchungsbericht Nr. 980803, **Baugrundgutachten** „Mühlweg, 3. Änderung Kuppinger Weg“ in Herrenberg, 28.08.1998, BGU, Büro für Geologie & Umweltfragen
- **Altlastenuntersuchungen** in der Schwarzwaldstraße, Herrenberg, Landkreis Böblingen (ehem. Leibfried-Mahle-Gelände), 24.10.2000, Dr. Jungbauer + Partner, Stuttgart.
- Altstandort Leibfried-Mahle Metallwerke GmbH, **Umweltechnische Bestandsaufnahme** (Stand Juni 2009), Dr. Jungbauer Umweltkonzepte, Stuttgart.
- **Orientierende Grundwassererkundung** auf einem ehemaligen Industriestandort an der Max-Eyth-Straße in Herrenberg – (Leibfried-Areal), Dokumentation der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen“, Stand 16.02.2012, Geo Risk.
- **Stichtagsmessungen zur Grundwassersituation** auf dem Areal der ehemaligen Leibfried-Mahle Metallwerke, Schwarzwaldstraße in 71083 Herrenberg, 18.07.2017, IGP Bau, Boden, Umwelt, Leonberg.

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ist festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Schank- und Speisewirtschaften.

Die **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**:

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

sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

A1.2 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

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

Nicht zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die **ausnahmsweise zulässigen** Nutzungen (§ 6 Abs. 3 BauNVO):

- Vergnügungsstätten, die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes zugelassen werden können,
- sind gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone sind festgesetzt:

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

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Gemäß Planeintrag ist eine Begrenzungslinie für die Fläche die zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebend ist, festgesetzt (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch im WA- Gebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im MI-Gebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf im gesamten Plangebiet durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

A2.2 Geschossflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ist die Geschossflächenzahl festgesetzt.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich entsprechend Planeinschrieb nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in m. ü. NN.**

Die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** der Gebäude mit Flachdächern (0° - 5°) wird an der Oberkante Attika gemessen.

In den mit der Nutzungsschablone A1*, A2*, B1* u. B2 gekennzeichneten Bereichen wird zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe (GH max.) die Gebäudehöhe als **Mindestmaß (GH min.) in m. ü. NN** festgesetzt. Die Bemessung erfolgt entsprechend den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe.

Die tatsächliche Gebäudehöhe kann auf maximal 15 % der gesamten Dachflächen durch haustechnische Anlagen (wie z.B. Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage, Aufzugsanlagen, etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden, sofern diese mindestens 2,0 m von der Gebäudekante (Attika) zurückversetzt sind.

Die tatsächliche Gebäudehöhe kann mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen, Photovoltaikmodule) ebenfalls um maximal 1,5 m überschritten werden, sofern diese mindestens 2,0 m von der Gebäudekante (Attika) zurückversetzt sind (flächenmäßig keine Beschränkung auf 15 %).

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o: offene Bauweise,
- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- g: geschlossene Bauweise: Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Ausnahmsweise können an der östlich und westlich festgesetzten Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche, Gebäude (östliches Endhaus und westliches Endhaus der Hausgruppe) mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Ausnahmsweise ist die Bebauung des im Planteil gekennzeichneten Bereichs des Geh- und Fahrrechts zulässig, wenn auf das Geh- und Fahrrecht verzichtet und dieses im Grundbuch gelöscht wird.

In Ergänzung wird Folgendes festgesetzt:

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile (wie z. B. Gesimse, Dachvorsprünge (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone (§ 5 Abs.

6 Nr. 2 LBO)) dürfen die Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten. (Die Abstandsflächenregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen (Carports) und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze (St) und Garagen (Carports (Ca)) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen (St), (St / Ca) zulässig. Garagen sind auf den hierfür festgesetzten Flächen (St / Ca) nur in Form von Carports (überdachte Stellplätze) zulässig. (Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

Tiefgaragen und oberirdische Teile der Tiefgarage, die deren Einhausung dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A4.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren (oberirdischen) Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte notwendigen Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche sind abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig (siehe Ziffer B6).

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischsystem

Die Entwässerung ist im modifizierten Mischsystem mit Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete dezentrale Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Zisternen, Mulden-Rigolensystem) gewährleistet werden. Das Niederschlagswasser ist gedrosselt einzuleiten.

A6.2 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, 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.

A6.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A6.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachgeneigte Dächer (0° bis 5°) von Gebäuden und Garagen sind mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A6.5 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z.B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

A6.6 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit, zulässig.

Zeitliche Beschränkung Abriss von Gebäuden

Der Abriss von Gebäuden ist frühestens ab dem Beginn der winterlichen Frostperiode zulässig.

A7 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Erschließung der Tiefgarage sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

A8 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

GR 1/ FR1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und zugunsten von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen.

GR 2: Gehrecht zugunsten der Anlieger.

GR 3: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

GR 4/ FR 4: Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Flst. 128.

LR: Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Gasleitung).

A9 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A9.1 Passiver Schallschutz

Zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen sind bei den Fassaden Nutzungsschablone A1*, A2* u. B1* für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- Durch geeignete Grundrissgestaltung, Errichtung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Gebäudefassade oder
- durch baulichen Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. verschließbare Loggien, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem offenbaren Fenster) abschirmen oder
- durch nicht offenbare Fenster.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume 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.

(Auf die Schalltechnische Untersuchung "Leibfriedareal, Lärmuntersuchung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens „Mühlweg, 6. Änderung Schwarzwaldstraße“ nach TA Lärm und DIN 4109, BBI, Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, Fellbach, den 09. August 2018“.)

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

pz 1 – Einzelbäume

An den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können in alle Richtungen um bis zu 8 m verschoben werden.

pz 2 – Eingrünung

Die festgesetzten Bereiche sind als Rasenflächen, Staudenflächen und / oder als Gehölzflächen anzulegen. In den pz 2-Flächen dürfen frei geführte Wege angelegt werden.

pz 3 – Begrünung der Tiefgarage (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Der nicht überbaute und als Aufenthaltsbereich bzw. Wege genutzte Bereich der Tiefgaragen ist mind. 0,60 m mit Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen

pz 4 – Begrünung der privaten Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 40%, im Mischgebiet (MI) sind mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist unzulässig.

A11 Bedingte Festsetzungen / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

A11.1 Schallabschirmende Bebauung (BF)

Die Aufnahme schutzbedürftiger Wohnnutzungen ist innerhalb der im zeichnerischen Teil mit der Nutzungsschablone, A3, A4 u. z.T. B2 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche erst dann zulässig, wenn die im zeichnerischen Teil mit der bedingten Festsetzung (Zahl 1) bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen (einschließlich aktiver Lärmschutzmaßnahmen) bebaut sind, die gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan erforderliche schallabschirmende Wirkung entfalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Für untergeordnete Dächer, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc., sowie für 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 Ziffer A 5.4).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe Ziffer A 2.4).

B2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade (unselbstständige Werbeanlagen) und nur bis zu einer Werbefläche von 1,0 m² bis zur Höhe der Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Im **Mischgebiet (MI)** ist je Grundstück eine (1) freistehende Werbeanlage zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen darf 5,0 m und die Werbefläche je Anlage 8,0 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an der Gebäudefassade (unselbstständige Werbeanlagen), sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos und nur bis zu einer Werbefläche von 4,0 m² und nur bis zur Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Im **gesamten Plangebiet** sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,

- Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie
- Großflächenwerbung.

B4 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,5 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

B5 Stellplatzverpflichtung

(§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,25, bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit (Einfamilienhaus, Doppelhauseinheit, Reihenhauseinheit) mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

B6 Abweichende Abstandsflächentiefe

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen der Abstandsflächen ist gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO in dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereiches eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,3 der Wandhöhe zulässig.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Wasserschutzgebiet / Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Schutzgebietes des Wasserschutzgebietes Ammertal-Schönbuchgruppe - Herrenberg vom 20.10.2010/20.01.1992. Die Rechtsverordnung ist jederzeit zu beachten.

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.

C4 Altlasten

Beim Plangebiet handelt es sich um das so genannte „Leibfried-Areal“, welches im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Flächennummer 05058-000 und der Bezeichnung „GWSF Fa. Leibfried“ erfasst ist. Durch zahlreiche Untersuchungen wurden Verunreinigungen des Untergrundes durch Chromat (Chrom VI) und LHKW nachgewiesen, von denen bei derzeitiger Situation jedoch keine Gefährdung des Grundwassers oder anderer Schutzgüter ausgeht. Daher wurde die Fläche mit Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Auf einem Großteil der Fläche des Geltungsbereiches wurde über einen Zeitraum von 37 Jahren eine Gießerei für NE-Metalle (Nichteisenmetalle) betrieben. Nun soll die Fläche von der früheren, gewerblich-industriellen Nutzung in eine Nutzung zu Wohnzwecken überführt werden.

Bei baulichen Änderungen (Gebäuderückbau, Entsiegelung, Neubebauung) ist jedoch mit entsorgungsbedingten Mehraufwendungen zu rechnen. Werden die Planungen des Investors, die Untergrundverunreinigungen im Rahmen der Baumaßnahme weitestgehend durch Aushub zu beseitigen, vollumfänglich umgesetzt, ist im Hinblick auf die künftige Nutzung (Wohngebiet) nicht mit Einschränkungen zu rechnen.

Jegliche Eingriffe in den Untergrund (Entsiegelung, Rückbau von Bodenplatten, Aushub) sind durch einen Sachverständigen mit Erfahrung in der Altlastenbearbeitung gutachterlich zu begleiten. Das Vorgehen ist mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, abzustimmen. Sofern durch geeignete und ausreichende Untersuchungen des Sachverständigen nachgewiesen wird, dass im Rahmen der Baumaßnahme alle Untergrundverunreinigungen entfernt wurden, kann die Fläche aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden werden. Der Abschlussbericht des Sachverständigen ist zusammen mit Probenahmeprotokollen, Laborberichten und ggf. Entsorgungsnachweisen dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - vorzulegen.

Die im Zuge der Altlastenerkundung und Baugrunduntersuchung erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan z. T. 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.

C5 Geotechnik / Baugrunderkundung

Die im Zuge der Altlastenerkundung und Baugrunduntersuchung erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan z. T. 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.

Bauwerksbezogene ingenieurgeologische bzw. hydrogeologische Erkundungen durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

C6 Gutachten/ Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S 2, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

C7 Schallschutz

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume 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.

(Auf die Schalltechnische Untersuchung „Leibfriedareal, Lärmuntersuchung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nach TA Lärm und DIN 4109, BBI, Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, Fellbach, den 09. August 2018“, wird verwiesen.)

C8 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen und Photovoltaikmodule sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C9 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Herrenberg ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

D VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	04.07.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	21.09.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	29.09.2017 – 27.10.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	20.09.2017
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	13.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	15.11.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	23.11.2018 - 28.12.2018
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonsti- gen Trägern öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB	14.11.2018 - 28.12.2018
Einholung der Stellungnahme der Betroffenen § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	21.01.2019 - 04.02.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Herrenberg, den
Tobias Meigel, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzenliste als Pflanzempfehlung

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

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	Apfeldorn
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Lederhülsenbaum
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere
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 Freiflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Tilia europaea	Holländische Linde
Tilia europaea 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde

Pflanzenliste 3: Großsträucher und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

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

Pflanzenliste 5: 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	Blauschwingel
Festuca ovina spec.	Schafschwingel
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