

**Gemeinde Gärtringen**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF, 2. ÄNDERUNG“**

**Entwurf vom 26.03.2024**

## **TEXTTEIL**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Nachrichtliche Übernahmen
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**, Entwurf vom 26.03.2024, mit **Umweltbericht** (Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, Gemeinde Gärtringen, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, Planstand Entwurf, 26.03.2024)
- **Faunistische Untersuchung** unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“, Jörg Schießl, Münsingen, 06.06.2022
- **Planungsrechtliche Begründung** zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021
- **Antrag Zielabweichungsverfahren** nach § 24 Landesplanungsgesetz (LPLG) bzw. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) der Gemeinde Gärtringen bzw.

des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen – Ehningen zum „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, Begründung, 05.02.2024

- **Bescheid folgt**

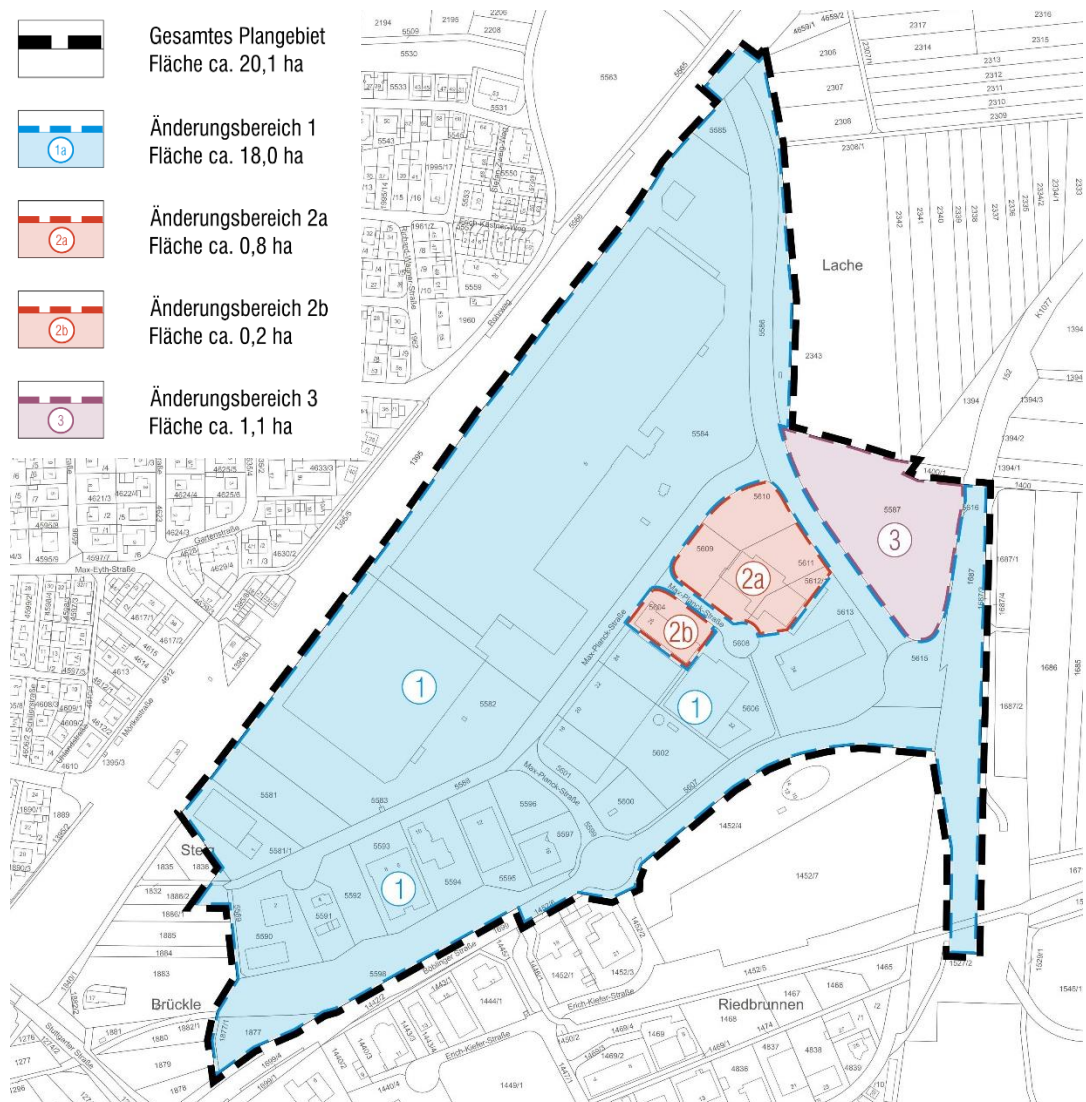
## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Dieser ist in mehrere Änderungsbereiche gegliedert.

Innerhalb des **Änderungsbereichs 1 und 2** (bestehend aus 2a und 2b) wird gegenüber den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“, in Kraft getreten am 02.09.1999 und „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 06.08.2020, die Art der baulichen Nutzung (in Teilen) geändert.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“ und „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 1. Änderung“ gelten im Änderungsbereich 1 und 2 (bestehend aus 2a und 2b) fort.

Innerhalb des **Änderungsbereichs 3** treten alle bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften außer Kraft.



**Abbildung 1:** Aufteilung des Plangebietes in unterschiedliche Änderungsbereiche, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (in schwarz)

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

## Änderungsbereich 1

---

siehe die textlichen Festsetzungen auf dem Lageplan des zeichnerischen Teils

---

## Änderungsbereich 2 (bestehend aus 2a und 2b)

---

siehe die textlichen Festsetzungen auf dem Lageplan des zeichnerischen Teils

---

## Änderungsbereich 3

---

### A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

#### A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und Abs. 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerplätze, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe (siehe untenstehend Handwerkerprivileg),
- Wettannahme- bzw. Wettvermittlungsstellen und Wettbüros,
- Eventeinrichtungen / Event-Center (z.B. Einrichtungen für Großveranstaltungen)
- Bordelle sowie Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- selbständige Lagerplätze,
- selbständige Lagerhallen,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**. Hierbei handelt es sich um:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

### **Handwerkerprivileg**

Untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe des produzierenden / verarbeitenden Gewerbes für am Betriebsstandort selbst produzierte Waren oder – bei Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben – eingekauften, in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebs stehende Waren, können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen bzw. der geplanten Geschossfläche darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 10 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

## A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

## A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die Bezugshöhe (**BZH**) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Die Höhe von Gebäuden mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die Höhe von Gebäuden mit geneigten Dächern wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt des Daches (z.B. First) gemessen.

### Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Haustechnische Anlagen und Brüstungen, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, maximal bis zu einer Höhe von 4,00 m über die Dachfläche hinausreichen und mindestens 5,00 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikmodulen) um 1,50 m überschritten werden (flächenmäßig keine Begrenzung, siehe Ziff. A6.4 und B1.1). Solaranlagen und Photovoltaikmodule sind vom Dachrand mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

## A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

### A4.1 Stellplätze und Garagen

#### Garagen

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

(Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

### **Stellplätze**

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen sind die pz-Flächen.

## **A4.2 Nebenanlagen**

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

Ausgenommen hiervon sind Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sowie Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht innerhalb der pz-Flächen sowie der Flächen mit Leitungsrecht (LR) und der Anbauverbotszone zulässig.

## **A5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der im zeichnerischen Teil eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist nicht zulässig.

## **A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Wirtschaftsweg**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Wirtschaftsweg festgesetzt.

### **A6.2 Zu- und Abfahrtsverbote**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A6.3 Öffentliche Verkehrsfläche: Verkehrsgrünfläche**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsgrünfläche festgesetzt.



## **A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A7.1 Modifiziertes Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser**

Es ist eine nach Schmutzwasser sowie nach verschmutztem und unverschmutztem Regenwasser (Dachflächenwasser) getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das Dachflächenwasser ist in den nördlich-östlich angrenzenden Graben einzuleiten.

Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie das sonstige Oberflächenwasser (z.B. aus Straßen- oder Hofflächen) sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

### **A7.2 Dachdeckungen**

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre, Regenrinnen) ist die Verwendung der genannten Materialien zulässig.

### **A7.3 Oberflächenbelag privater Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater PKW-Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen und zur Vegetation hin zu modellieren, wenn mind. 1 m bindige Deckschichten sowie ganzjährig mind. 1 m Abstand zum Grundwasser gegeben ist.

Alle anderen Verkehrsflächen (private PKW-Stellplätze die die obenstehenden Anforderungen nicht erfüllen, private Erschließungswege, Hofflächen und Stellplätze die dem LKW-Verkehr dienen sowie Be- und Entladebereiche, offene Lagerflächen, sonstige Zufahrten) sind wasserundurchlässig herzustellen und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

### **A7.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Auf flachen oder flach geneigten Dächern (0° bis einschließlich 15°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten ist eine mindestens extensive Dachbegrünung (mind. 15 cm Substratstärke) aufzubringen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen.

Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang) ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Werden Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Begrünung durchzuführen. Der entsprechende Ersatz ist durch geeignete Fachgutachter zu bestimmen.

Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Dachbereiche mit Anlagen, die den Einsatz wassergefährdender Stoffe erfordern (z.B. Solarthermie, Kühlanlagen) sind von den Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Begrünung auszuschließen. Das Wasser ist der öffentlichen Kläranlage zu zuführen.

### **A7.5 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes (Änderungsbereich 3) sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) und insektenfreundliche Leuchtmittel (LED-Lampen) zulässig.

### **A7.6 Schottergärten**

Das Anlegen von Schottergärten (flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- oder Schotter-schüttungen ggf. mit unterlagernder Folie/Vlies) ist nicht zulässig (siehe auch Ziff. D11).

## **A8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht LR ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der Gemeinde Gärtringen zu belasten.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten.

## **A9 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. 25a und b BauGB)

### **A9.1 Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Im gesamten Baugebiet sind nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang) zulässig. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Die Leitungsrechte sind zu beachten. Notwendige Sichtfenster sind zu berücksichtigen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Um die Bodenfunktionen im Bepflanzungsbereich nicht zu beeinträchtigen, sind Pflanzflächen vor baubetriebsbedingten Beeinträchtigungen (z.B. Verdichtungen) zu schützen.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 18/20 cm gemessen in 1,00 m Höhe), zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die ausgewiesenen zeichnerischen Pflanzzwänge sowie die Bäume auf Stellplatzflächen (pz 2) können dabei mit verrechnet werden.

Die eingetragenen Pflanzstandorte können aus erschließungstechnischen Gründen oder aus Gründen nachbarrechtlicher Vorschriften parallel zur Straße verschoben werden. Im Bereich von Leitungsrechten sind bei Pflanzungen die Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger zu beachten.

Die Liste zur Bepflanzung enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume (dies ist bei Bedarf z.B. bei Fragen zum Nachbarrecht oder bei solarenergetischer Nutzung zu berücksichtigen).

Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Um die Bodenfunktionen im Bepflanzungsbereich nicht zu beeinträchtigen, sind Pflanzflächen vor baubetriebsbedingten Beeinträchtigungen (z.B. Verdichtungen) zu schützen.

### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung von Stellplatzflächen** (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 5 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1.00 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.

Die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sollen aus Platzmangel befahrbare Baumscheiben und einen mechanischen Schutz des Stammes erhalten. Ein geschützter Wurzelbereich von 4 m<sup>2</sup> Fläche muss gewährleistet sein.

### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen** (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Unversiegelte Anteile der Gewerbegebietsflächen sind standortgerecht und naturnah zu begrünen. Vorschläge für Gehölz- und Heckenpflanzungen und Stauden sind den Pflanzempfehlungen (im Anhang) zu entnehmen.

Artenreiche, auf die Standortverhältnisse abgestimmte Saatgutmischungen für Extensivgrünland sind anzuwenden (RSM 8 mit 30 % Kräuteranteil). Nach Möglichkeit sind Regiosaatgut-Mischungen zu bevorzugen.

Die Flächen sind möglichst extensiv zu pflegen.

Im Bereich von Leitungsrechten sind bei Pflanzungen die Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger zu beachten.

Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser sowie Abschlagswasser aus Regenwasserbehandlungsanlagen sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik benötigte bauliche Anlagen bzw. Bauwerke sind zulässig.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

---

## Änderungsbereich 1

---

keine

---

## Änderungsbereich 2 (bestehend aus 2a und 2b)

---

keine

---

## Änderungsbereich 3

---

### B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### B1.1 Dachgestaltung

##### Dachneigung

Zulässig sind die Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

##### Dachdeckung

Vgl. Ziffer A6.4 „Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen“.

##### Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikmodulen) sind zulässig (vgl. auch Ziff. A2.4). Dies gilt auch für Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, welche über einer Dachbegrünung montiert sind.

## B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als freistehende Werbeanlagen (selbständige Werbeanlagen) zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von firmeneigenen Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig.

### Selbständige Werbeanlagen

Je Grundstück sind maximal zwei selbständige Werbeanlagen (z.B. Pylone, Fahnenmasten) bis zur maximalen Höhe von 10,00 m (Oberkante Werbeanlage) zulässig. Die Werbefläche darf je Werbeanlage 5,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen im Bereich des gesetzlichen Anbauabstands zur Kreisstraße sind unzulässig.

### Unselbständige Werbeanlagen

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinausragen.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) Schriftzugs und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 2,0 m. Die Länge des Werbeschriftzuges darf maximal 10,0 m betragen. Die Werbefläche des jeweiligen Firmenlogos darf 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind **unzulässig**:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- wechselnde, großflächige Werbebanner an den Gebäudefassaden,
- Werbeanlagen mit Blendwirkung Richtung Kreisstraße K 1077,
- Lichtwerbung Richtung Außenbereich.

## B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form eines blickoffenen Zauns bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu errichten.

# C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

## C1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, und für die Quellauffassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110).

Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu berücksichtigen und einzuhalten.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist Versickern von Niederschlagswasser nur breitflächig über eine belebte Bodenschicht zulässig. Die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, muss mindestens 1 m betragen.

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung der Bodenflächen im Baugebiet so gering wie möglich zu halten bzw. wo möglich, versiegelte Bestandsflächen zu entsiegeln. Der größtmögliche Anteil des unbelasteten Niederschlagswassers sollte innerhalb des Baugebietes zurückgehalten und versickert oder auf andere Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

## C2 Anbaubeschränkung Kreisstraße

(§ 22 StrG BW)

Die Maßgaben des § 22 Straßengesetz (StrG BW) sind zu beachten.

Innerhalb der im Plan nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone nach § 22 Abs. 1 StrG BW der Kreisstraße K 1077 dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen bzw. die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone bzw. in einer Entfernung bis zu 30 Metern der Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren.

# D HINWEISE

## D1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

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.

## D2 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.

Für unbelasteten Bodenaushub ist frühzeitig vor Baufreigabe ein Verwertungskonzept, getrennt nach Qualität (humoser Boden, steinfreier Lössboden mit Konsistenz halbfest bis steif, toniges oder steiniges Untergrundmaterial) und Eignung sowie der Angabe der überschlägigen Kubaturen, zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterial (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die/das nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“, die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, Version DIN 18915:2017-06 und die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen Zimmer D323 eingesehen werden.

Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand (Konsistenz „halbfest“ – Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten) vorzunehmen. Für den Bodenabtrag sind vorzugsweise Kettenbagger einzusetzen. Für Bodenfeuchte im Grenzbereich Konsistenz ko3 „steif“ ist das „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks von Maschinen auf Böden im Konsistenzbereich ko3“, Bild 1, DIN 18915:2017-6 zu beachten.



Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Boden in der anstehenden Mächtigkeit (lokal über 0,3 m) abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m, raue Oberfläche) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen u. a. zu schützen und nicht als Lager- und Abstellflächen zu gebrauchen.

Im Bereich von Grünflächen und Retentionsbecken/-flächen dürfen die Böden nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden. Zum Schutz vor Erosion und Verschlammung sind Retentionsmulden zügig fertigzustellen und einzugrünen.

Zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen in Grünflächen sowie bei der Überdeckung baulicher Anlagen (Retentionseinrichtungen/Rigolen, Tiefgaragenüberdeckungen) ist kulturfähiger, steinfreier Unterboden ohne Verdichtung aufzubringen. Auf nicht unterbauten Flächen ist der Untergrund zuvor aufzureißen. Als oberste Schicht sind ca. 0,2 m humoser Oberboden locker aufzutragen. Auf eine gute Verzahnung der Schichten ist zu achten.

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

Bei einer Neubebauung sind befestigte Flächen möglichst versickerungsfähig auszubilden (Belange des Wasserschutzgebietes beachten).

Eingetretene Verdichtungen auf Vegetationsflächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Bodenlockerung zu beseitigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Bei der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes sind landwirtschaftlich hochwertige Flächen zu schonen (Verrechnung mit dem Ökokonto).

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.

Das Landratsamt bietet für alle Bauvorhaben die Unterstützung bei der Unterbringung von anfallendem, unbelastetem Bodenaushub an (Bodenbörse des Landkreises).

Sollten Bodenmaterialien aus dem Geltungsbereich an andere Stelle aufgetragen werden, sind u.a. Auflagen / Belange des Artenschutzes an der Auftragsstelle zu beachten.

## **D3 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen**

Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) § 3 - Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen - Abs. 3 und 4 wird verwiesen.

In einem Bodenschutz- und Verwertungskonzept ist die vorgesehene Verwertung für das anfallende Bodenmaterial, getrennt nach humosem Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Untergrundmaterial mit jeweiligen Mengenangaben zu projektieren.

Durch planerische Maßnahmen und Erdmassenausgleich ist anfallender Bodenaushub zu vermeiden. Einer Verwertung von geeignetem Bodenmaterial vor Ort ist Vorrang zu geben, ein Erdmassenausgleich ist unter Berücksichtigung des Erhalts der Bodenfunktionen im Bereich von Vegetationsflächen anzustreben.

Entsprechend des § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll darauf hingewirkt werden, dass ein Erdmassenausgleich im Plangebiet durchgeführt wird. „Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.“

In den Änderungsbereichen 1 und 2 wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Zudem sind die Änderungsbereiche 1 und 2 bereits bebaut.

Für den Änderungsbereich 3 wird neues Baurecht geschaffen. Die Erschließungsstraßen bestehen bereits. Die ehemalige Aufschüttung wurde wieder abgetragen, da die Erdmassen für die Auffüllung des Gewerbegebietes „Riedbrunnen II“ verwendet wurden. Durch den Abtrag wurde ein straßengleiches Niveau erreicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass künftig keine übermäßigen Erdmassen anfallen. Eine Tiefgarage ist bei Gewerbenutzung in der Regel nicht vorgesehen, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie den Vorgaben des § 3 (3) LKreiWiG soweit als möglich Rechnung getragen und in die Abwägung aller planungsrelevanten Belange (z. B. Schaffung von gewerblichen Flächen, Ortsabrundung) eingestellt wird.

## D4 Baugrund / Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), welche von quartärem Löss und Auenlehm sowie Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Der Löss sowie die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte im Bereich der Gesteine der Erfurt-Formation eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird

auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Sollte im Bereich der Gesteine der Grabfeld-Formation eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Maßnahmen, die evtl. Grundwasser berühren, bedürfen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg).

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Eine unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Eine dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig. Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasser-, Regenwasserkanal oder das Oberflächengewässer angeschlossen werden, damit keine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser erfolgt.

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern und sonstigen Anlagen, die im Grundwasser zu liegen kommen, dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten (Erkundungsmaßnahmen, Baugrube, Bauwasserhaltung, Gründung...) sind beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Bodenschutz), anzuzeigen und bedürfen zusätzlich zur Baugenehmigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Änderungsbereich 3 in den nördlich gelegenen Graben und schließlich in das Gewässer Krebsbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Es wird empfohlen, zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse im Änderungsbereich 3 eine hydrogeologische Erkundung rechtzeitig vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen durchzuführen.

## D5 Starkregen

Auf die in Bearbeitung befindliche Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Gärtringen wird hingewiesen. Maßnahmen für den Schutz bei Starkregenereignissen sind auf Grundlage des Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Gärtringen SRRM zu planen und auszuführen.

Im Änderungsbereich 1 und 2 wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geändert. Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof 1. Änderung“ regelt die Zulässigkeit der Versiegelung. Im Änderungsbereich 3 befand sich bis vor kurzem eine Erdauffüllung mit Baumpflanzungen. Durch die geplante Bebauung sind aller Voraussicht keine Auswirkungen auf die Fließrichtung des Niederschlagswassers zu erwarten.

## D6 Altlasten

Die vorab für die Aufschütt-Fläche („Aldi-Hügel“) bekannten und im Zuge der Abtragsarbeiten anfallenden Stör- und Fremdstoffe sind zum jetzigen Zeitpunkt beseitigt. Insbesondere die verbliebenen Teile der alten B14 wurden komplett rückgebaut. Weitere Altlasten oder Schadstoffablagerungen sind bisher nicht bekannt. Die ehemalige Aufschütt-Fläche („Aldi-Hügel“) ist somit komplett altlastenfrei.

Bereits vor Abtrag konnte folgende Beprobung vorgenommen werden (vgl. „Prüfbericht zur Beprobung des Haufwerk West nördlich der „Aldi-Hügel“ Gärtringen, GEOsoil GmbH, Runkel, 17.08.2020“): „Am 05.08.2020 wurden durch GEOsoil zwecks Deklaration 2 Proben aus dem Haufwerk West (ca. 500 m<sup>3</sup>) entnommen (200805sa-4 u. -sa-5). Die Probenahme erfolgte aus vier im Haufwerk hergestellten Schürfen. Es handelt sich um schluffiges Feinmaterial, u. a. Lösslehm, aus schluffigem Lehm und sandig-lehmigem Schluff (Lu und Uls). Der Grobanteil beträgt ca. 30 Vol.-% und setzt sich aus Kalksteinbruchstücken und größere Kalksteinblöcken zusammen (Kantenlänge bis ca. 120 cm). Aus jedem Schurf wurden 14 Einzelproben entnommen. Aus jeweils zwei Schürfen wurden die Einzelproben nach Homogenisieren durch fraktionierendes Schaufeln zu einer Laborprobe verjüngt. Das Material wurde im Labor auf die Parameterliste der VwV Boden Baden-Württemberg untersucht. Bei Laborprobe 200805sa-5 überschritt der Messwert für Kupfer im Feststoff um 1 mg den Grenzwert von Z0 VwV Boden BW. Da dies im Schwankungsbereich der Messgenauigkeit liegt, wurden zur Verifizierung drei Wiederholungsmessungen jeweils aus neuem Material der Laborrückstellprobe durchgeführt. Alle drei Werte liegen im Bereich Z0 VwV Boden BW. Beide Proben werden als Z0 nach VwV Boden BW eingestuft.“

## D7 Bahnanlage

Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen bzw. Betreiber der Anlage zu tragen.

## D8 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird durch die Begrünung nicht behindert, da beides gut kombinierbar ist und sich Synergieeffekte ergeben können.

Durch Photovoltaik- / Energiegewinnungsanlagen auf Dächern dürfen keine Reflexionen, z. B. durch Spiegelung der Sonneneinstrahlung in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg, vom 23. Juli 2013 (GBl. S. 229), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 937) geändert worden ist) sowie die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021, zuletzt geändert durch die durch Verordnung vom 29. März 2022 (GBl. S. 257), wird hingewiesen.

Seit dem 1. Januar 2022 besteht bei Neubauten im Nichtwohnbereich und für neue offene Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht, eine Photovoltaikanlage zu installieren. Ab dem 1. Mai 2022 gilt dasselbe für alle Neubauten im Wohnbereich. Für grundlegende Dachsanierungen mit einem Baubeginn ab dem 1. Januar 2023 ist die Photovoltaikpflicht ebenfalls relevant.

Grundsätzliche Voraussetzung für die Photovoltaikpflicht ist, dass das jeweilige Bauvorhaben über eine Dach- oder Stellplatzfläche verfügt, die zur Solarnutzung geeignet ist.

Die Pflicht gilt auch bei einem Ausbau oder Anbau an ein bestehendes Gebäude oder an einen bestehenden Parkplatz. Voraussetzung ist ebenfalls, dass durch den Anbau eine neue, zur Solarnutzung geeignete Dach- oder Stellplatzfläche entsteht. Bestehende Dach- oder Stellplatzfläche zählen dabei nicht mit.

Als grundlegende Dachsanierung gelten Baumaßnahmen, bei denen die Abdichtung oder die Eindeckung eines Daches vollständig erneuert wird. Dies gilt auch bei einer Wiederverwendung von Baustoffen. Eine Erneuerung der darunterliegenden Lattungen oder Schalungen wird nicht vorausgesetzt. Ausgenommen sind aber Baumaßnahmen, die ausschließlich zur Behebung kurzfristig eingetretener Schäden vorgenommen werden (zum Beispiel: Sturmschäden).

## D9 Elektromobilität

Auf das „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz), vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354) wird hingewiesen.

## D10 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

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

Im Plangebiet sind Stromleitungen (20kV-Erdkabel, 0,4 kV-Erdkabel) der Netze BW vorhanden. Hierfür gilt: Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen wird. Auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird verwiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen.

Im Plangebiet sind Erdgasversorgungsleitungen im Mitteldruck der Netze BW vorhanden. Die Netze BW weist darauf hin, dass Gasversorgungsleitungen aus sicherheits- und betriebstechnischen Gründen einen Schutzstreifen erfordern. Dieser erstreckt sich auf eine Breite von 2,0 m rechts und links der Leitungsachse. Innerhalb dieser Bereiche sind gewisse Auflagen zum Schutz und hinsichtlich der Zugänglichkeit der Leitungen zu beachten (z.B. ist die Leitungstrasse einschließlich des Schutzstreifens von Überbauungen und Bäumen freizuhalten).

Im Plangebiet sind Gashochdruckleitungen Netze BW vorhanden. Die Netze BW weist darauf hin, dass Gashochdruckleitungen (HGD) aus sicherheits- und betriebstechnischen Gründen Schutzstreifen erfordern. Dieser erstreckt sich auf eine Breite von 3,0 m rechts und links der Leitungsachse. Innerhalb dieser Bereiche sind gewisse Auflagen zum Schutz und hinsichtlich der Zugänglichkeit der Leitungen zu beachten. (z.B. ist die Leitungstrasse einschließlich des Schutzstreifens von Überbauungen und Bäumen freizuhalten.)

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik fordern zum Schutz des Baumes und der unterirdischen Leitungen einen Mindestabstand von 2,50 m zwischen Außendurchmesser der Leitung und der Stammachse. Dabei resultiert der Mindestabstand nicht ausschließlich aus dem Schutzbedürfnis der Leitungen vor Wurzel-Leitungs-Interaktion, sondern vorrangig aus der Sicherstellung der Zugänglichkeit zu Leitungen für Betriebs-, Instandhaltungs- und Störungsbehebungsmaßnahmen bei gleichzeitiger Sicherstellung des Wurzel- und Kronenschutzes. Werden die Mindestabstände von 2,5 m zwischen Baum und Leitung nicht eingehalten, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind zwingend mit Netze BW abzustimmen.

Entsprechende Leitungsrechte sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Baumpflanzungen sollten so ausgeführt werden, dass sowohl eine Beschädigung von Leitungen, als auch eine Schädigung von Wurzeln und Krone bei notwendigen Betriebs-, Instandhaltungs- und Störungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind wirksame Schutzvorkehrungen zu treffen. Es wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.

## D11 Schottergärten

Gemäß § 21a Landesnatur-schutzgesetz BW (NatSchG) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

## D12 Artenschutz / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Auf das im Zuge des Bebauungsplans erstellten und diesem als Anlage beigelegten Gutachten „Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung‘, Jörg Schießl, Münsingen, 06.06.2022“ wird verwiesen.

Die in der „Faunistischen Untersuchung“ dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- a) Der geeignete Zeitraum bei allen Änderungsbereichen für Gehölzrodungen (für Änderungsbereich 3 erfolgt 2020) zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln ist der Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar.
- b) Sämtliche Änderungsbereiche sollten unmittelbar vor der Bebauung im Rahmen der Umweltbaubegleitung nochmals begangen werden, damit die Baufreiheit im Hinblick auf den Artenschutz bestätigt werden kann.

Die Artenschutzrechtliche Untersuchung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten.

Bzgl. weiterer Maßgaben zum Thema „Arten- und Biotopschutz“ siehe **Umweltbericht** „Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung, Gemeinde Gärtringen, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, Planstand Entwurf, 26.03.2024“).

## D13 Gutachten / Untersuchungen

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

# E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	13.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	22.10.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	12.08.2022 - 19.09.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	12.08.2022 - 14.10.2022
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Gärtringen, den	.....
Thomas Riesch Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....



# F ANHANG

## Pflanzliste

### Liste einheimischer und standortgerechter Bäume, Sträucher und Stauden

#### Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Erle	(Alnus glutinosa)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus minor)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Weide	(Salix, heimischen Arten)

#### Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyrastrer)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)

#### Aktuelle Krankheiten sind bei der Baumartenauswahl zu berücksichtigen (Vermeidung)

#### Auswahl an Streuobstsorten

<b>Äpfel</b>	Blutstreifling Bittenfelder Kaiser Wilhelm Brettacher Hauxapfel Jakob Fischer und weitere lokale Sorten	<b>Birnen</b>	Champagner Bratbirne Gelbmöstler Grüne Jagdbirne Palmischbirne Stuttgarter Geißhirtle Pastorenbirne Kirchensaller Samenbirn
<b>Steinobst</b>	Hauszwetsche Knorpelkirsche Dollenseppler Kirsche		

#### sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

#### Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

#### Kletterpflanzen

<u>Gerüstkletterpflanzen</u>	
Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelleber	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)
<u>Selbstklimmer</u>	
Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

#### sowie feuchtigkeitsliebenden Stauden

Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)
Rispensegge	(Carex pendula)
Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Wasser-Dost	(Eupatorium cannabinum)
u.a.	

#### Arten begrünter Flachdächer

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosum	Grasllilie
Campanula porten.	Ranken-Glockenblume
Campanula rotundifol.	Rundblättrige Glockenblume
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthus.	Karthäusernelke
Festuca rupicola	Schwingel

<i>Festuca vivipara</i>	Lebendgebärender Schwingel
<i>Geranium sang.</i>	Storchschnabel
<i>Helianthemum num.</i>	Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Habichtskraut
<i>Inula ensifolia</i>	Schwertalant
<i>Melica ciliata</i>	Perlgras
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinnelke
<i>Potentilla verna</i>	Frühlingsfingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Brunnelle
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Saponaria ocymoides</i>	Seifenkraut
<i>Saxifraga</i> in Sorten	Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Schneepolster
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Walzensedum
<i>Sempervivum tect.</i>	Dachwurz
<i>Teucrium cham.</i>	Gamander
<i>Thymus serpyllum</i>	Thymian

### **Stauden**

<i>Verbascum spec.</i>	Königskerze
<i>Lavandula angustifolia</i>	Echter Lavendel
<i>Linum usitatissimum</i>	Gemeiner Lein
<i>Malva sylvestris</i>	Wilde Malve
<i>Mentha spicata</i>	Grüne Minze
<i>Salvia officinalis</i>	Echter Salbei
<i>Alcea rosea</i>	Gewöhnliche Stockrose
<i>Thymus vulgaris</i>	Echter Thymian