



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG, 1. Änderung "

Hinweis: Die Änderungen zum seit dem 20.04.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan "HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG" sind in **roter** Farbe dargestellt. Alle weiteren Festsetzungen wurden unverändert in den Bebauungsplan "HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG, 1. Änderung" übernommen.

- A.** Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - die Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
(GBl. S. 357,358), zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S 422)
 - die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990,
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- B.** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

1. **Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 und § 17 BauNVO)

Grundflächenzahl, siehe Planeinschrieb

Die mit § 19 (4), Satz 1 + 2 BauNVO formulierte Obergrenzen sind einzuhalten. Werden Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile mit Erde überdeckt, so sind die mit mindestens 0,5 m Erde bedeckten Teilflächen nicht auf die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 (4) Satz 1 + 2 BauNVO anzurechnen.

Ausnahmsweise können der Grundstücksfläche (gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO) Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugeordnet werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Es wird eine maximale Firsthöhe (FH) festgelegt.

Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die oberste Dachbegrenzungslinie (Oberkante Firststein). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Flurstücksgrenze des Baugrundstücks.

In den mit WA1 und WA2 festgesetzten Flächen sind die max. Gebäudehöhen auf Normal Null bezogen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Eintragungen im Lageplan

Die Gebäudeaußenseiten parallel zu den Hauptfirstrichtungen (siehe Richtungspfeil) müssen länger sein als die jeweiligen Giebelseiten. Bei Nebenfirsen darf die Firslänge 75 % der Hauptfirslänge nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

5. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO; §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der für Garagen und Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauGB)

Gebäude als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den für Garagen und Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

~~7. Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)~~

~~7.1 Für Einzelhäuser werden max. 3 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. In den mit WA1 festgesetzten Flächen sind max. 6 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. In den mit WA2 festgesetzten Flächen sind max. 20 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen.~~

~~7.2 Für Doppelhäuser und Hausgruppen werden max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen.~~

8. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Pflanzbindung Einzelbäume

Die als Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang mit der gleichen Baumart neu zu pflanzen (Stammumfang mindestens 12-14cm, gemessen in 1 Meter Höhe).

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Siehe Eintragungen im Lageplan

Für die im Lageplan ausgewiesenen Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebiets werden beim Neubau oder baulichen Veränderungen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen vorgeschrieben:

Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenhaut-Konstruktion entsprechende der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche I - IV erforderlich.

Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen:

Im Lärmpegelbereich I und II:	$R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$
Im Lärmpegelbereich III	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
Im Lärmpegelbereich IV	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

Empfohlen wird:

- Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite.
- Verwenden schalldämmender Baustoffe.
- Vermeiden des Dachgeschossausbaus für Wohnzwecke.
Erschließen größerer Wohnanlagen durch Laubengänge.
- Anbringen von Loggien oder verglaste Vorbauten vor Aufenthaltsräumen.

10. Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen bis max. 1 m Höhe erlaubt und sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Siehe Eintragungen im Lageplan (für Hauptgebäude)
- 1.2 Es werden nur Satteldächer zugelassen.
Definition Satteldach:
Es besteht aus zwei gegeneinander geneigten Dachflächen, die sich an der höchsten, waagrechten Kante, dem Dachfirst, treffen.
Sonderformen von Satteldächern sind nicht zugelassen.
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche nur zulässig, wenn dazwischen ein Abstand von 1,50 m eingehalten wird.
- 1.3 Dachdeckung
- Es sind nur Dachdeckungen in roten bis rotbraunen Farbtönen und in Anthrazit zugelassen.
Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachfarbe und Dachdeckungs-materialien einander anzugleichen.
Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind generell zugelassen.
- 1.4 Garagen und Nebenanlagen
- Freistehende Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind mit Satteldach oder Flachdach zu versehen.
Werden sie als Grenzbauten nebeneinander erstellt, ist die Dachform und die Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 1.5 Tiefgaragen sind mit mindestens 0,50 m Erde zu überdecken und zu begrünen.

2. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
Der Bestand genießt Bestandsschutz.

III. Nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise

1. Hinweis:
Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg (Wasserschutzzone III B). Entsprechende Schutzbestimmungen sind zu beachten.
2. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. (§ 37 Abs. 4 WG)
3. Auf die Beschränkungen und Verbote der RVO des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 wird hingewiesen.
4. Für eine evtl. notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
5. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
6. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutze des Bodens getroffenen und nachfolgend aufgeführten Regelungen.
7. Das durch die Überbauung des Gebiets anfallende Erdaushubmaterial ist, soweit städtebaulich vertretbar, auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.
8. Wiederverwertung von Erdaushub
 - 8.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
 - 8.2 Einer "vor-Ort-Verwertung" des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z. B. Minimierung/Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

- 8.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub zur weiteren Verwendung getrennt zu lagern.
- 8.4 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 8.5 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

9. Bodenbelastungen

- 9.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 9.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 9.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde, das Landratsamt Abt. Wasserwirtschaft, sowie das Staatliche Gesundheitsamt zu benachrichtigen.
- 9.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

10. Anzahl der Garagen und Stellplätze

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze (bzw. Garagen) nachzuweisen. Die Summe pro Bauvorhaben wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet. Für Einfamilienhäuser als Einzelbauvorhaben sind generell 2 Stellplätze bzw. 2 Garagen nachzuweisen.

11. Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind im Baugesuch bzw. den Bauvorlagen darzustellen. Sie sind auf dem Grundstück so durchzuführen, dass die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

12. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Funde, von denen anzunehmen ist, dass sie denkmalgeschützt sind, sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

13. Im Plangebiet besteht eine Wechselfolge aus unterschiedlich festen und harten Ton-, Sand- und Dolomitsteinen des Unterkeupers, die bereichsweise von Löss- und Verwitterungslehm wechselnder Mächtigkeit überdeckt ist. In Einzelfällen können Karsthohlräume aus den unterlagernden Kalksteinen des Oberen Muschelkalkes bis zur Geländeoberfläche hochbrechen. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor.
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

14. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

15. Altlasten

Im Baugebiet befindet sich eine Altlastenfläche (Flst. 4629/4). Die Altlastenverdachtsfläche ist auf „U“ —Untersuchungsbedarf bewertet. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Bereiches können Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.

Folgende Punkte sind bei einer Überbauung der Flächen zu berücksichtigen:

- Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Konzept hinsichtlich der Vorgehensweise bzgl. der Erfassung möglicher Verunreinigungen in Absprache mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, zu erstellen.
- Der Beginn von Baumaßnahmen ist dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, rechtzeitig anzuzeigen.
- Anfallendes verunreinigtes Boden- bzw. Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten.

Herrenberg, den 23.04.2024
Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich



Ingenieurbüro für Vermessung
Bauleitplanung und Geoinformation
Gillich + Semmelmann
Daimlerstr. 16 - 71083 Herrenberg
Tel: 07032/9166991 - Fax: 5696
www.gillich-semmelmann.de
mail@gillich-semmelmann.de

Ausfertigungsvermerk:

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in dem Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Gärtringen, den

(Thomas Riesch, Bürgermeister)