

Gemeinde Gärtingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Öfele“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Stand **Entwurf, 10.11.2022**



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes, jeweils in der derzeit gültigen Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** des Landes Baden-Württemberg
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 (2) BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 (3) BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind abweichend von § 8 (2) BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind abweichend von § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Vergnügungsstätten

Je Betriebseinheit ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in das Betriebsgebäude integriert ist.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind abweichend von § 8 (1, 2) BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von folgenden Branchen, wobei die Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt wird:
 1. Möbel (Wohn-, Küchen, Büromöbel)
 2. Campingartikel
 3. Teppiche, Fußbodenbeläge
 4. Baustoffe, Baumaterialien, großteilige Werkzeuge, Maschinen
 5. Elektrogroßgeräte, Elektroinstallationsbedarf
 6. Gartenbedarf
 7. Autos, Motorräder, Fahrräder, jeweils mit Zubehör

- und sonstige Handelsbetriebe aller Art (vgl. nachfolgende Definition)
Definition der ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes:

Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe, welche durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind.

Dieser Begriff umfasst insbesondere:

- Verbrauchermärkte
- Warenhäuser
- Kaufhäuser
- Supermärkte, Möbelmärkte
- Lebensmitteldiscounter
- Hobby- und Do-it-yourself-Center
- Fachmärkte
- Fachdiscounter
- sowie vergleichbare Einrichtungen und Betriebe.

Sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, als auch sie an Endverbraucher verkaufen. Damit sind die Mischformen von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfasst.

Der **funktionelle Großhandel**, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist **nicht** als Handel im vorstehenden Sinne zu verstehen.

Betriebe, welche ausschließlich eigenproduzierte Produkte an Ort und Stelle verkaufen, fallen nicht unter den obenstehend definierten Einzelhandelsbegriff.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

A 2.1 GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) und Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Maximale Traufhöhe (TH_{max}), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen zur Nutzung von Sonnenenergie können ausnahmsweise zugelassen werden.

Als Bezugshöhe für die Berechnung der maximalen Gebäudehöhe gilt die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße gemessen von der Mitte der Flucht des geplanten Hauptgebäudekörpers lotrecht zur Straßenachse. Die ermittelte Höhe darf um bis zu 0,20 m überschritten werden. Unterschreitungen sind möglich.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- vgl. Planeintrag -

a1 = abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen > 50m zulässig (§ 22 (4) BauNVO)

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

A 5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

A 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen
- laut Planeintrag –

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

A 7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) i.V.m. § 22 (1) StrG

Von Bebauung freizuhaltende Abstandsflächen zur Bundesstraße B 14 und zur Kreisstraße K 1079: Abstandstiefe zur Fahrbahnaußenkante zur B 14 = 20,0 m, zur K 1079 = 15,0 m:

- laut Planeintrag –

A 8 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücksflächen allgemein zulässig.
Tiefgaragen, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

A 9 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- laut Planeintrag –

A 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen und betrieblichen Lagerflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch vegetativ zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Schotterungen sind bei Freiflächen grundsätzlich unzulässig.

Bei der Anlage/Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z. B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>).

Entwässerung

(siehe auch Hinweise B 3 und B 7)

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Der Oberflächenbelag privater PKW-Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen und zur Vegetation hin zu modellieren.

Alle anderen Verkehrsflächen (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.

Grundwasserschutz

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Dachbegrünung

Bei Neubauten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (ca. 10 - 15 cm Substratstärke) zu versehen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen.

Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Artenverwendungsliste (siehe B Hinweise) 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).

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 Entwässerung auszuschließen. Das Wasser ist der öffentlichen Kläranlage zuzuführen.

Auf die §§ 8a und 8b des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (Photovoltaikpflicht auf Dächern und Parkplätzen) wird verwiesen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Zuge der Beleuchtung der Betriebsflächen und bei Beleuchtungen des Außenraums an Gebäuden sind zur Schonung nachtaktiver Arten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden, die folgenden Kriterien entsprechen:

- UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen
- insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60° C

Die Beleuchtung ist zeitlich auf die Betriebszeiten zu beschränken und außerhalb der Betriebszeiten abzuschalten.

Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vegetationszeit in der Zeit von 01.10. bis 28./29.02. erfolgen.

A 11 Pflanzgebote
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise) verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Einzelpflanzgebote:

An den in der Plandarstellung gekennzeichneten Standorte ist je ein mittelkroniger Laubbaum mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang (StU) 18/20 cm einer standortgerechten, heimischen Art zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelpflanzgebote für Parkieranlagen:

Je fünf private Stellplätze ist je ein mittelkroniger Laubbaum mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang (StU) 18/20 cm einer standortgerechten, heimischen Art zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Entsprechende Standortbedingungen (entsprechend den Regeln der Technik ausreichendes Pflanzquartier und angemessener entsprechender, durchwurzelbarer Raum, Schutz des Pflanzquartieres vor Überfahung) sind zu gewährleisten. Der Standort der zu pflanzenden Bäume muss so gewählt werden, dass die Krone der Bäume zur Beschattung der entstehenden Parkierungsflächen beiträgt.

Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Die im Plan dargestellten privaten Grundstücksflächen sind unter Einbeziehung vorhandener Gehölzflächen zur Einbindung der gewerblichen Bebauung zu den angrenzenden Straßenräumen der B 14 und K 1079 dicht zu mindestens 80 % mit freiwachsenden Gehölzen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und mit Obstbäumen (Halb- oder Hochstamm) gem. Artenverwendungsliste (s. Hinweise) zu bepflanzen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

A 12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei Schlafräumen ist ab einem nächtlichen Außenschallpegel von über 45 dB(A) eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen, sofern im Schlafräum keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit Beurteilungspegeln von <45 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 22. Dezember 2021.

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

**A 13 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung
(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird eine plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme und -fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Gärtringen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Die Kompensation des Kompensationsdefizits von insgesamt 201.806 Ökopunkten (109.709 Ökopunkte aus Schutzgut Arten und Biotop, 92.097 Ökopunkte aus Schutzgut Boden) erfolgt dabei durch folgende plangebietsexterne Maßnahme:

- Ökokontomaßnahme 17 Krebsbachaue „Kiebitz-Programm“

Stand 10.11.2022, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Öfele“

ausgefertigt, Gärtringen, den.....,

Thomas Riesch
Bürgermeister

B HINWEISE

B 1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. 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.

B 2 Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten (Erkundungsmaßnahmen, Baugrube, Bauwasserhaltung, Gründung...) sind beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Bodenschutz), anzuzeigen und bedürfen ggf. zusätzlich zur Baugenehmigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig. Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasser-, Regenwasserkanal oder das Oberflächengewässer angeschlossen werden, damit keine dauerhafte Ableitung von Grundwasser erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebietes der Herrenberg-Ammertal-Schönbuch Gruppe gelegen ist. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

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

B 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser – Regenwasserbehandlung, Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Sofern Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet oder versickert werden soll, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt zu beantragen.

Die betriebliche Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

Die Rückhaltung von Regenwasser ist in diesem Maße zu dimensionieren, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des jeweils gültigen AKP (fünfstufiger Berechnungsregen) erhalten bleibt. Der AKP ist bei der Gemeinde einzusehen bzw. einzuholen.

Die Situation für die Unterlieger der Entwässerung darf nicht verschlechtert werden (Verschlechterungsverbot).

Zum Schutz der Gebäude im Plangebiet vor Überflutungen bei Starkregenereignissen sind Maßnahmen zu treffen. Gefährdete Gebäude sollten mit Schutzmaßnahmen ausgestattet werden, sodass kein Oberflächenwasser ins Gebäude eindringen kann (z. B. Lichtschächte, Einfahrten von Tiefgaragen, Kellerabgänge u. a.).

B 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung).

Insofern der anfallende Oberboden nicht im Plangebiet verwertet wird, sollte dieser auf geeigneten Ackerflächen ausgebracht werden. Hierfür wäre ein Auffüllantrag zu stellen. Hinweis: Die Ausbringung des Bodens kann u.U. aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vorkommen von z.B. Offenlandbrütern) nicht jederzeit erfolgen, ggf. werden vorgezogene Maßnahmen nötig. Hinweise hierzu und zu weiteren Aspekten, können dem Merkblatt „Aufschüttungen (Auffüllungen) im Außenbereich“ entnommen werden (Abrufbar über die Internetseite des Landratsamtes).

B 5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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. 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

B 6 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mittels Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts. Grundwasserwärmepumpen bedürfen immer und Erdwärmekollektoren bei geringem Grundwasserflurabstand einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es wird empfohlen, vorab bei der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt Böblingen jeweils die Genehmigungsfähigkeit zu erfragen.

B 7 Entwässerung, Löschwasserversorgung

Die Entwässerung für Neubauvorhaben ist in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Gärtringen zu dimensionieren.

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig. Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanal-systems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Auf die Abwassersatzung der Gemeinde Gärtringen wird verwiesen und diese ist entsprechend zu beachten.

Private Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu entwässern.

Bei der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

B 8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 (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.

B 9 Vorhandene Leitungstrassen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sowie das aktuelle Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Zudem hat die Sparkassen Informationstechnologie GmbH & Co. KG im Planbereich Infrastruktur verlegt. Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die Anweisungen des Kabelmerkblattes zu beachten.

B 10 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist maßgeblich den Schallimmissionen des Straßenverkehrs, des Schienenverkehrs und der umliegenden gewerblichen Bauflächen ausgesetzt. Die Immissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 22. Dezember 2021 für ein konkret geplantes Bauvorhaben betrachtet.

Der erforderliche Schutz vor Außenlärm ist gemäß § 3 Abs. 1 und § 14 Abs 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sowie gemäß Ziffer A 5 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB – Baden-Württemberg nach DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Für neue Planungen von Bauvorhaben sind jeweils konkret schalltechnische Untersuchungen durchzuführen. Die Untersuchungen sowie erforderliche Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten sind vom Bauherrn / Bauträger selbst zu tragen, zu veranlassen und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

B 11 Lage des Plangebietes zur B 14 und K 1079

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes zur Bundesstraße 14 und Kreisstraße 1079 wird explizit darauf verwiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden darf. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger hat über die im Plan festgesetzten Anbauverbote hinaus im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

B 12 Belange der Deutschen Bahn

Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke der Gäubahn.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

B 13 Radverkehr

Es wird empfohlen die Belange des Radverkehrs zu berücksichtigen und folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Ausreichend Fahrradabstellanlagen in Form von abschließbaren Fahrradboxen
Alternativ: Abstellmöglichkeiten in abgeschlossenen Tiefgaragen, möglichst mit Stromanschlüssen zum Aufladen von Akkus.
- Zusätzlich stabile Bügelanlagen, keine "Felgenklemmer"
- Gut sichtbare Beschilderung mit Verkehrszeichen und Wegweisern

B 14 Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Stand November 2022) vor.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen sind, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und der Wechselkröte (*Bufo viridis*)

Um eine Einwanderung der im Umfeld des Vorhabens festgestellten Zauneidechsen und Wechselkröten in das Baufeld zu verhindern, ist entlang der nordwestlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs am Fuße der Böschung ein vor Überklettern sicherer Reptilien- und Amphibienschutzzaun mit glatter Oberfläche aufzustellen. Der Zaun ist mindestens 20 cm tief einzugraben oder falls dies nicht möglich ist, am Fuß beidseitig mit Erde oder anderem verdichtungsfähigem Material anzuschütten, so dass er für Reptilien undurchlässig ist. Der Zaunbau ist durch eine Fachexperten zu begleiten. Nach Stellen des Amphibien- und Reptilienschutzzaunes muss der Vorhabensbereich bei mehreren nächtlichen Begehungen auf eine Präsenz der Wechselkröte kontrolliert werden. Eventuell vorgefundene Individuen sind schonend in angrenzende, geeignete Bereiche zu verbringen. Erst wenn sichergestellt ist, dass sich innerhalb der Umzäunung keine Wechselkröten mehr aufhalten, kann eine Baufreigabe erfolgen.

Zum Schutz von Individuen, Fortpflanzungsstadien und Lebensstätten der Zauneidechse und der Wechselkröte während der Bauphase werden zudem gegebenenfalls in besonders sensiblen Bereichen Tabuflächen ausgewiesen, die weder betreten, befahren noch für Baustelleneinrichtungen oder als Lagerplätze genutzt werden dürfen. Die abschließende Abgrenzung und Sicherung der Tabuflächen erfolgt im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor Beginn der Bauarbeiten. Flächen außerhalb des Vorhabensbereichs, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen grundsätzlich nicht mit Baumaschinen befahren, betreten oder für Baulager etc. genutzt werden. Um den Schutz der umliegenden Flächen während der Bauzeit zu gewährleisten, werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung, soweit erforderlich, zusätzliche Schutzvorkehrungen getroffen. Die Tabuflächen sind mit Bauzäunen oder Flutterband kenntlich zu machen.

Die Wechselkröte bevorzugt als Landlebensraum vegetationsarme Rohbodenstandorte, wie sie auch auf Baufeldern zu finden sind. Während der Bauphase sind deshalb Eingriffsbereich und BE-Flächen sowie Erdmieten, Schotterhafen etc. mit einem Schutzzaun mit glatter Oberfläche vor Einwanderung zu schützen. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass sich keine temporären Gewässer in Fahrspuren etc. bilden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Grundsätzlich wird empfohlen, Kollisionsschutz bereits in der Gebäude- bzw. Fensterplanung zu berücksichtigen. So kann alternatives Material wie beispielsweise geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, mit Laser bearbeitetes oder bedrucktes Glas eingesetzt werden. Die Markierungen sollten so enge Muster bilden, dass maximal eine Handfläche frei bleibt (Handflächenregel). Dabei können senkrechte Linien (mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand) oder waagerechte Linien (mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand) angebracht werden. Eine weitere Möglichkeit bilden

Punktraster, wobei der Bedeckungsgrad 25 % bei kleinen Punktdurchmessern (mind. 5 mm) und mind. 15 % bei größeren Punktdurchmessern (mind. 3 cm) betragen sollte. Entscheidend ist, dass sich die Markierungen kontrastreich vor dem Hintergrund abheben und keine größeren Lücken bilden. Geometrische Regelmäßigkeit ist nicht erforderlich. Hohe Wirksamkeiten werden durch kräftige Farben und Farbkombinationen (z.B. schwarz, rot oder weiß) erreicht. Solche Muster lassen sich auch im Nachhinein mit Folien anbringen. Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist zu beachten, dass große Fensterfronten in Bodennähe oder in der Nähe von Vegetation sowie durchscheinende Bereiche besonders gefährlich sind. Im Handel erhältliche UV-Markierungen gegen Vogelschlag zeigten in verschiedenen Tests (Flugtunnelversuche) sehr unterschiedliche Ergebnisse. Sie sollten daher nicht als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme gegen Vogelschlag eingesetzt werden, solange keine reproduzierbaren Ergebnisse erzielt werden und hohe Wirksamkeiten belegt sind. Einzelne Greifvogelsilhouetten erweisen sich als gänzlich wirkungslos, da diese nicht als Gefahr erkannt werden. Sie stellen daher keine Option dar.

Monitoring und ökologische Baubegleitung

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist die räumliche und zeitliche Einhaltung der in den vorstehenden Kapiteln beschriebenen Maßnahmen (Schutz von Amphibien, Reptilien) zu überwachen und ihre Ausführung gegebenenfalls zu präzisieren. Ein begleitendes Monitoring stellt die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen auch über die Bauphase hinaus sicher und bietet bei negativen Entwicklungen die Möglichkeit entsprechender Korrekturen.

Für die verschiedenen Artengruppen ist im Einzelnen erforderlich:

Fledermäuse

Baubegleitung: Sicherstellen der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme zur Minimierung raumwirksamer Lichtemissionen.

Vögel

Baubegleitung: Sicherstellen der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen zur Minimierung raumwirksamer Lichtemissionen sowie der Vermeidungsmaßnahmen zur Minimierung des Vogelschlags.

Reptilien und Amphibien

Baubegleitung: Sicherstellen der fachgerechten Installation des Reptilien- und Amphibienschutzzaunes. Kontrolle auf Vorkommen im eingezäunten Bereich an mehreren Terminen sowie Verbringen von im eingezäunten Bereich auftretenden Wechselkröten in geeignete, störungsarme Bereiche.

Für die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung ist der Bauherr verantwortlich.

B 15 Artenverwendungsliste

Empfehlungen zur Artenverwendung für Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans:

Bäume:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

sowie Obstbaumhochstämme heimischer Sorten

Weitere Gehölze:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Begrünung von Stützmauern / Fassadenbegrünung:

Wilder Wein	<i>Parth. tricuspid. 'Veitchii'</i>
	<i>Parth. quinquefolia</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia dur.</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>

Den Arten entsprechende Kletterhilfen sind vorzusehen.

Dachbegrünung:

Gelber Lauch	Allium flavum
Steinkraut	Alyssum montanum
Graslilie	Anthericum ramosum
Ranken-Glockenblume	Campanula rotundifol.
Erdsegge	Carex humilis
Karthäusernelke	Dianthus carthus.
Schwingel	Festuca rupicola
Lebendgeb. Schwingel	Festuca vivipara
Storchschnabel	Geranium sang.
Sonnenröschen	Helianthemum num.
Habichtskraut	Hieracium pilosella
Schwertalant	Inula ensifolia
Perlgras	Melica ciliata
Steinnelke	Petrorhagia saxifraga
Frühlingsfingerkraut	Potentilla verna
Brunelle	Prunella grandiflora
Knolliger Hahnenfuß	Ranunculus bulbosus
Seifenkraut	Saponaria ocymoides
Steinbrech	Saxifraga in Sorten
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Schneepolster	Sedum album
Tripmadam	Sedum reflexum
Walzensedum	Sedum sexangulare
Dachwurz	Sempervivum tect.
Garmander	Teucrium cham.
Thymian	Thymus serpyllum

Stauden

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

C Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

C 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Glänzende, Licht reflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig.
Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

C 1.2 Dachform/Dachneigung

- siehe Planeinschrieb -

Zulässig sind:

GD = geneigte Dächer bis 15° Dachneigung

PD = Pultdach max. 15°

FD = Flachdach

Sheddächer

Auf die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° wird verwiesen.

C 2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Reflektierende, spiegelnde oder polierte Materialien sind nicht zulässig.

C 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig. Werbeanlagen im Bereich der Anbaubeschränkung der B 14 und K 1079 sind nur ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger.

Werden Werbeanlagen am Gebäude angebracht, müssen sie sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Oberkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Durchgehende Farb- / Leuchtbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Ein indirektes Anstrahlen des Gebäudes als solches ist unzulässig. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 2,00 m, die maximale Gesamtfläche von Werbeanlagen an den Fassaden darf innerhalb des Geltungsbereichs 10 qm je Betriebsgrundstück betragen.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

C 4 Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung sind zulässig: Lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Artenverwendungsliste), Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,00 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40 m begrenzt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

C 5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist. Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Betriebsgrundstücke bis maximal 2,50 m zulässig.

Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, innerhalb des Betriebsgrundstücks nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m errichtet werden. Es dürfen dabei in Orientierung auf die Straßenräume der B 10 / K 1079 sowie den angrenzenden Radweg maximal zwei Stützmauern gestaffelt unter Wahrung eines Mindestabstands von 1,00 m und der Maßgabe einer durchgängigen Bepflanzung des Zwischenraums mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen errichtet werden.

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher auszugleichen.

Stützmauern innerhalb des Anbauverbotes können in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ausnahmsweise zugelassen werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

C 6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur elektrischen Versorgung unzulässig.

C 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Stand 10.11.2022, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Öfele“

ausgefertigt, Gärtringen, den.....,

Thomas Riesch
Bürgermeister

Entwurf