

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Schelmenwiesen, 1. Änderung“

Hinweis: Die Änderungen zum seit dem 17.04.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“ sind in **roter** Farbe dargestellt. Alle weiteren Festsetzungen wurden unverändert in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen, 1. Änderung“ übernommen.

1. Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind

- 2.1 das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 2.2 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
zuletzt geändert am 07.02.2023 (GBl. 2023 I Nr. 6)
- 2.3 die Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
(GBl. S. 357,358), zuletzt geändert am 07.02.2023 (GBl. S 26,41)
- 2.4 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990,
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB u. §§ 1 - 23 BauNVO

3.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 - 15 BauNVO
s. Eintrag im Lageplan

3.1.1 GE; Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sind nicht zugelassen.

Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 – 21a BauNVO
s. Eintrag im Lageplan

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die:

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
s. Eintrag im Lageplan

Als Höchstmaß im Rahmen der **überbaubaren** Grundstücksfläche.

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

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (mHB) gem. § 16 (2) 4 BauNVO

3.2.2.1 Im Gebiet gelten folgende Festsetzungen:

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von **17,5** m festgelegt

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.

3.2.2.2 Bezugspunkte § 18 (1) BauNVO

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes (im Planteil als bestehende Verkehrsfläche gelb unterlegt, Schnittpunkt Mitte Baugrundstück mit der Mitte der Fahrbahn).

Obere Bezugspunkte sind die Oberkante Firstziegel (Firsthöhe; FH) bei Satteldach und Pultdach, bzw. Oberkante Attika (H) bei Flachdach.

3.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB
s. Eintrag im Lageplan

3.3.1 a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Offene Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 100 Meter.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO
s. Eintrag im Lageplan

3.4.1 Die überbaubare Grundstückfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) bestimmt.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind nur überkragende Bauteile auf Stützen zulässig, welche die Funktion des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigen.

- 3.4.2 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind nur in überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.5 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 + (2) BauGB
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 3.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
s. Eintrag im Lageplan
- 3.7.1 LR1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Gärtringen
betr. Abwasserleitung
- 3.7.2 LR2 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Gärtringen
betr. Wasserleitung
- 3.7.3 LR3 Leitungsrecht betr. Gashochdruckleitung
- 3.8 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

3.8.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, §

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen unterschiedlichen Schutzgütern zur Minimierung und Kompensation und sind im Rahmen des Monitorings entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu dokumentieren. Artenschutzrechtliche Belange sind soweit notwendig zu beachten. Die durch Pflanzgebote (PFG) vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres nach Realisierung des Vorhabens herzustellen und entsprechend den Vorgaben dauerhaft zu unterhalten. Im gesamten Baugebiet sind nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der Pflanzliste zulässig. Standortangaben im Lageplan sind zu beachten.

Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig. Die als Pflanzgebote (PFG) festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Die Leitungsrechte sind zu beachten. Notwendige Sichtfenster sind zu berücksichtigen. Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze). Ansonsten gelten die Hinweise des Leitungsträgers.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten. An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

3.8.2 Einzelbäume

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 18/20 cm) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene Bäume und Hinweise zu Pflanzungen können dabei mit verrechnet werden.

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.

3.8.3 PFG 1: Eingrünung Regenrückhaltung und umliegende Grünflächen

Unter Berücksichtigung der hydraulischen Rahmenbedingungen werden die Regenrückhalteflächen und Gräben möglichst naturnah ausgebaut. Die unbefestigten Flächen sind standortgerecht zu begrünen, die gewässerbegleitenden Flächen sind als Gras-/ Kraut- und Röhrichtsaum neu zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen (der Schwerpunkt richtet sich nach dem zu erwartenden Feuchtegrad des jeweiligen Standorts). Die Ansaat erfolgt mit autochthonen Saatgutmischungen (Wiesen mit dem Schwerpunkt Wildbienen- und Schmetterlingssaum). In feuchteren (Retentions-) Bereichen sind gebietsheimische Feuchtwiesenmischungen zu verwenden. Im Saatgut ist ein Kräuteranteil von 50 % zu gewährleisten. In der Saatgutmischung ist der Große Wiesenknopf mit zu verwenden. Bei ausgeprägt feuchten Bereichen ist Röhricht als Initialpflanzung mit einzubringen.

Der gesamte nicht flutbare Bereich um das Retentionsbecken ist als Habitatfläche für die Zauneidechse zu optimieren und dauerhaft zu unterhalten. In die Grünflächen um das bestehende Retentionsbecken sind Habitatstrukturen in Form von 5 Steinriegeln mit vorgelagerter Sandlinse sowie 5 Totholzhaufen gemäß den Vorgaben der saP und unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung zu integrieren. Die Bauzeitbeschränkungen gemäß der saP sind einzuhalten. Die Dauerpflege erfolgt auf Basis einer zweischürigen Mahd (Schnitthöhe mindestens 10 cm) mit Abräumen des Mähguts. Um die Habitatstrukturen herum ist dabei ein 1-2 m breiter Saum zu erhalten, der in Abschnitten regelmäßig außerhalb der Vegetationsperiode gemäht wird. In den Saumstreifen ist eine Entwicklung kleinräumiger, lichter Gehölze (30 bis 70 % der Fläche) zu tolerieren. Diese sollen bei Bedarf auf den Stock gesetzt werden. Dornenreiche Arten sind dabei zu bevorzugen. Das Totholz ist bei Bedarf zu ersetzen. Röhrichtflächen sind alle 2 bis 3 Jahre in Teilabschnitten zu pflegen. Ein Pestizideinsatz ist nicht

zulässig. Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser sind zulässig.

3.8.4 PFG 2: Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB) im Süden des Plangebiets

Die gesamte Fläche ist als Habitatfläche für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Wechselkröte (*Bufo viridis*) anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Hierzu sind an voll besonnten Stellen Habitatstrukturen in Form von 8 Steinriegeln mit vorgelagerter Sandlinse sowie 8 Totholzhaufen gemäß den Vorgaben der saP und unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung herzustellen. Die Bauzeitbeschränkungen gemäß der saP sind einzuhalten. Dauerpflege als zweischürige Mahd (Schnitthöhe mindestens 10 cm), mit Abräumen des Mähguts. Um die Habitatstrukturen herum ist ein 1-2 m breiter Saum zu erhalten, der in Abschnitten regelmäßig außerhalb der Vegetationsperiode gemäht wird. In den Saumstreifen ist eine Entwicklung kleinräumiger, lichter Gehölze (30 bis 70 % der Fläche) zu tolerieren. Diese sollen bei Bedarf auf den Stock gesetzt werden. Dornenreiche Arten sind dabei zu bevorzugen. Das Totholz ist bei Bedarf zu ersetzen.

3.8.5 PFG 3: Grünstreifen um das geplante Retentionsbecken im Norden des Plangebietes

Sämtliche an das geplante Retentionsbecken angrenzende öffentliche Grünflächen sind als Habitatfläche für die Zauneidechse anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In die Grünflächen um das bestehende Retentionsbecken sind Habitatstrukturen in Form von 5 Steinriegeln mit vorgelagerter Sandlinse sowie 5 Totholzhaufen gemäß den Vorgaben der saP und unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung zu integrieren. In Bereichen über der bestehenden Gashochdruckleitung (LR3) kann auf das Auskoffern von Winterquartieren verzichtet werden, bzw. sollten lediglich Totholzhaufen errichtet werden. Die Bauzeitbeschränkungen gemäß der saP sind einzuhalten. Die Dauerpflege erfolgt auf Basis einer zweischürigen Mahd, Schnitthöhe mindestens 10 cm, mit Abräumen des Mähguts. Um die Habitatstrukturen herum ist ein 2-3 m breiter Saum zu erhalten, der in Abschnitten regelmäßig außerhalb der Vegetationsperiode gemäht wird. In den Saumstreifen ist eine Entwicklung kleinräumiger, lichter Gehölze (30 bis 70 % der Fläche) zu tolerieren. Diese sollen bei Bedarf auf den Stock gesetzt werden. Dornenreiche Arten sind dabei zu bevorzugen. Das Totholz ist bei Bedarf zu ersetzen. Röhrichtflächen sind alle 2 bis 3 Jahre in Teilabschnitten zu pflegen. Ein Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser sind zulässig.

3.8.6 PFG 4: Grünstreifen mit Hecke entlang Fußweg südlich der bestehenden Straße

Die Hecke im öffentlichen Grünstreifen entlang des Fuß- und Radweges südlich der Robert-Bosch-Straße ist als Habitatfläche für die Zauneidechse zu optimieren und dauerhaft zu erhalten. In der bestehenden Hecke sind 2-3 jeweils 3 m breite Schneisen oder Ausbuchtungen zu schaffen. In diese sind Totholzhaufen oder Steinriegel mit vorgelagerter Sandlinse gemäß den Vorgaben der saP und unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung zu integrieren. Die Bauzeitbeschränkungen gemäß der saP sind einzuhalten.

Die Schneisen oder Ausbuchtungen sind dauerhaft von flächigem Gehölzaufwuchs offen zu halten. Das Totholz ist bei Bedarf zu ersetzen.

3.8.7 Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Unversiegelte Anteile der Gewerbeflächen sind standortgerecht und naturnah zu begrünen. Vorschläge für Gehölz- und Heckenpflanzungen und Einsatz sind den Pflanzempfehlungen zu entnehmen. Die Flächen sind möglichst extensiv zu pflegen.

3.8.8 Begrünung von Stellplatzflächen

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, dass 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. Die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sollen bei Platzmangel befahrbare Baumscheiben und einen mechanischen Schutz des Stammes erhalten. Ein geschützter Wurzelbereich von 4 m² Fläche muss gewährleistet sein.

3.8.9 Dachbegrünung

Auf flachen oder flach geneigten Dächern ist eine mindestens extensive Dachbegrünung (ca. 10 - 15 cm Substratstärke) aufzubringen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen.

Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Liste zur Begrünung 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.

3.8.10 Liste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher

Einzelstehende Bäume

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

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*)

Weide (*Salix*, heimischen Arten)
Aktuelle Krankheiten sind bei der Baumartenauswahl zu berücksichtigen
(Vermeidung)

Auswahl an Streuobstsorten

Äpfel:

Blutstreifling
Bittenfelder
Kaiser Wilhelm
Brettacher
Hauxapfel
Jakob Fischer
und weitere lokale Sorten

Birnen:

Champagner Bratbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Palmischbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Pastorenbirne
Kirchensaller Samenbirne

Steinobst:

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

Gerüstkletterpflanzen

Weinrebe (*Vitis vinifera*)
Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*)
Knöterich (*Polygonum auberti*)
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Berg-Waldrebe (*Clematis montana*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)

Selbstklimmer

Efeu (*Hedera helix*)
Kletterwein (*Parthenoc. tricuspidata*)
Wilder Wein (*Parthenoc. quinquefolia*)

sowie feuchtigkeitsliebenden Stauden

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

Arten begrünter Flachdächer

<i>Allium flavum</i>	Gelber Lauch
<i>Alyssum montanum</i>	Steinkraut
<i>Anthericum ramosum</i>	Graslilie
<i>Campanula porten.</i>	Ranken-Glockenblume
<i>Campanula rotundifol.</i>	Rundblät-trige Glockenblume
<i>Carex humilis</i>	Erdsegge
<i>Dianthus carthus.</i>	Karthäusernelke
<i>Festuca rupicola</i>	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

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

3.9.1 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der Regenwasserablauf von Flächen (z.B. Dachflächen), auf denen unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt, ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Dachbereiche mit Anlagen, die den Einsatz wassergefährdender Stoffe erfordern (z.B. Kühlanlagen) sind von den Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Begrünung auszuschließen.

3.9.2 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze sind, soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegensprechen, versickerungsoffen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundener Belag) herzustellen.

3.9.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlende Lichtpunkte sind nicht zulässig. Beleuchtungszeiten sind auf die erforderlichen Mindestzeiten zu reduzieren.

3.9.4 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden (Oberboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Für private Bauvorhaben ist die Wiederverwertung der Böden im Rahmen des von der Gemeinde Gärtringen erstellen Bodenmanagements mit der Gemeinde abzustimmen.

3.9.5 Artenschutzmaßnahmen

Die Freimachung der Baufelder muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Die Angaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind zu beachten (siehe dazu auch Kapitel 2.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften)

3.10 Grünkonzept (Vermeidung, Minimierung und Ausgleich im Planungsraum) Artenschutz

3.10.1 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten / Baufeldfreimachung (Vögel / Fledermäuse)

Baufeldfreimachungen (v.a. Gehölzentfernung) sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

Bäume sind vor Rodung auf mögliche Höhlen und Spalten, bzw. bewohnende besonders zu schützende Arten (bspw. Fledermäuse) zu untersuchen.

3.10.2 Außenbeleuchtung (Insekten)

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und insektenfreundliche Leuchtmittel (LED-Lampen) zulässig.

3.10.3 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.

Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis einschließlich 10°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. 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.

Fotovoltaikanlagen 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 zuzuführen.

3.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 0,3 m u. einer Tiefe von 0,6 m (Hinterbeton für Randsteine und Rabatten) zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützmauern und Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

3.12 Pflichten des Eigentümers § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

3.13 Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden (Oberboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Für private Bauvorhaben ist die Wiederverwertung der Böden im Rahmen des von der Gemeinde Gärtringen erstellen Bodenmanagements mit der Gemeinde abzustimmen.

3.14 Entwässerungssystem § 9 (1) 16 u. 20 BauGB

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Graf ist verpflichtend. Auf Punkt 5.1 (Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen, Wasserschutzgebiet) wird verwiesen.

3.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.15.1 Geräuschemissionskontingente (§ 8 BauNVO u. 9 NVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12* im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} im Nachtzeitraum

Teilfläche (TF) Nummer	$L_{EK, \text{ nachts}}$ [dB(A)/m ²]
TF 1	50
TF 2	48
TF 3	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungsvektor	Von	Bis	$L_{EK, Nacht,zus}$ [dB(A)/m ²]
A	25°	135°	6
B	135°	205°	10
0 ° ist entsprechend der Winkelangabe für Windrosen Norden, Angabe im Uhrzeigersinn			
Bezugspunkt (Rechtswert / Hochwert): 3493157 / 5388859 (Gauß-Krüger)			

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12*, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Die Lage der Teilflächen und der Richtungssektoren ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den aus dem für die Teilfläche festgesetzte Emissionskontingent resultierenden zulässigen Immissionsanteil einhält.

* Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

Ein Vorhaben erfüllt zudem auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens gemäß TA Lärm den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

(Auf die schalltechnische Untersuchung: Gemeinde Gärtringen, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“, Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 2381, 06. April 2018, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen wird verwiesen).

3.15.2 Schallschutz gegen Schienenverkehrslärm

Falls auf der in Anlage 7 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellten Fläche mit Beurteilungspegeln von über 70 dB(A) schutzbedürftige Büroräume errichtet werden, ist der Schallschutz durch:

- Geeignete Grundrissgestaltung (Errichtung der schutzbedürftigen Büroräume an der von der Schienentrasse lärmabgewandten Gebäudefassade. Dabei muss der schutzbedürftige Raum zumindest an einer Fassade eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade < 70 dB(A) aufweisen) oder

- baulichen Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem öffenbaren Fenster) abschirmen oder
- nicht öffenbare Fenster sicherzustellen.

3.15.3 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 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. In Anlage 8 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, in den Anlage 9 die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 dargestellt.

(Auf die schalltechnische Untersuchung: Gemeinde Gärtringen, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“, Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 2381, 06. April 2018, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen wird verwiesen).

4. **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schelmenwiesen, 1. Änderung“ (§ 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) 1 LBO u. § 11 LBO

4.1.1 Wandflächen

Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Sollte ein Gebäude an den Fassaden mit großen und nicht strukturierten Glasflächen ausgestattet werden, sind zur Vermeidung von Kollisionen durch Vögel an Glasflächen Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich, etwa durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen mit außenseitigem Anbringen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad.

4.1.2 Dacheindeckung

Nicht begrünte Dächer sind mit rot- bis rotbraunen oder grauen Materialien einzudecken. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

4.2 Dachform und Dachneigung

4.2.1 Dachform:

Flachdach, Satteldach oder Pultdach

4.2.2 Dachneigung:

Flachdach, Pultdach oder Satteldach.
Die maximale Dachneigung darf für Pultdach und Satteldach maximal 20 Grad betragen.

4.3 Höchstgrenze von Gebäudehöhen § 74 (1) LBO

s. Ziff. 3.2.2

4.4 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

4.4.1 Als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus verzinktem oder kunststoffummanteltem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Eine Eingrünung der Zäune und offenen Einfriedigungen wird empfohlen. Im Bereich der Pflanzgebotsflächen ist die Einfriedigung so vorzunehmen, dass der Zaun beidseitig eingegrünt ist.
Zwischen den Grundstücken sind lebende Einfriedigungen, Zäune aus verzinktem oder kunststoffummanteltem Drahtgeflecht oder offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

4.5 Freileitungen § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4.6 Höhenlage der Baugrundstücke § 74 (3) 1 LBO

~~Im gesamten Plangebiet sind Unterkellerungen (Kellergeschosse nach § 2 Abs. 5 LBO) nicht zulässig. Ausnahmen sind vorübergehende Eingriffe wie Leitungsgräben und Fundamentgruben. Diese sind jedoch im Hinblick auf den Grundwasserschutz zügig zu bearbeiten bzw. zügig durch Fundamente zu versiegeln (siehe auch Ziffer 5.1 Wasserschutzgebiet).~~

Im gesamten Plangebiet sind Unterkellerungen (Kellergeschosse nach § 2 Abs. 5 LBO) nur zulässig, wenn im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird, dass schädliche Einwirkungen auf das Grundwasser im Einzugsgebiet der Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg ausgeschlossen sind. Die Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigung sind zu beachten.

Vor Ort steht oberflächennahes Grundwasser an. Auf das hydrogeologische Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“ des Büros BGU v. 28.04.2015 wird hingewiesen.

Für Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser eingreifen (z.B. Tiefgaragen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bzgl. der Grundwasserentnahme (Bauwasserhaltung) notwendig. Diese Erlaubnis muss beim Wasserwirtschaftsamt zusammen mit einem bauwerksbezogenen hydrogeologischen Gutachten beantragt werden. In diesem Gutachten muss neben der Dauer der Absenkung auch die Wassermenge ermittelt werden. Außerdem ist es notwendig, dass im Gutachten mögliche Auswirkungen der Grundwasserabsenkung (Absenktrichter / Setzungen) an Gebäuden und Entwässerungs- und Verkehrseinrichtungen bewertet bzw. ausgeschlossen werden können.

Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,0 m sind zulässig. Der Höhenunterschied zwischen dem geplanten und dem vorhandenen Gelände, welcher über die zulässige Höhe von Stützmauern hinausgeht, ist zum Nachbargrundstück hin auszugleichen.

Um die Entsorgung von überschüssigem Bodenaushub zu vermeiden, ist dieser möglichst auf dem Grundstück wieder aufzubringen. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

Die Wiederverwertung der Böden ist mit der Gemeinde abzustimmen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird verwiesen.

4.7 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO u. § 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern.

5. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 (6) BauGB

5.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg. Auf Verbote des § 3 der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird hingewiesen. Das punktuelle Versickern bzw. das Versenken von Niederschlagswässern, die von Straßen- und sonstigen Verkehrsflächen stammen, sowie das Erschließen von Grundwasser sind verboten.

5.2 Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Böblingen, Untere Wasserbehörde.

5.3 Kampfmittel

Das Gebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft. Nach den Messergebnissen und nach den Erfahrungen des KMBD ist auf der überprüften Fläche nicht mehr mit Kampfmitteln zu rechnen; eine Gewähr für absolute Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht übernommen werden

5.4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

Durch planerische und gestalterische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren.

Für überschüssigen, unbelasteten Bodenaushub ist - getrennt nach Qualität (humoser Boden, steinfreier Lössboden mit Konsistenz halbfest bis steif, toniges oder steiniges Untergrundmaterial) und Eignung - frühzeitig ein Verwertungskonzept zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen.

Bei Umgang mit Böden und Bodenmaterial (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die/das nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, sind u. a. bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und der DIN 18915:2017-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen Zimmer D 323 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.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Boden in der anstehenden Mächtigkeit abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründungsarten zu begrünen.

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

Im Bereich von Retentions- oder Grünflächen dürfen die Böden allenfalls nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm²) befahren werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründungsarten zu beseitigen.

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

5.5 Bodenfunde

Werden Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird verwiesen.

5.6 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten belastete Böden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

5.7 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Auf die Baugrunduntersuchung des Büros BGU vom 02.12.2002 wird hingewiesen.

5.8 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Auf die Nutzung von regenerativen Energien und Solartechnik wird hingewiesen.

5.9 Artenschutz

Die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.

5.10 Erweiterung der Gäubahn

Das Plangebiet grenzt an die Bahnlinie Böblingen – Herrenberg. Nach Plansatz 4.1.2.1.4 (Z) des Regionalplanes ist die Trasse für die Erweiterung der Gäubahn im Abschnitt Stuttgart-Rohr – Böblingen – Herrenberg – Bondorf – Horb um ein drittes Gleis freizuhalten. Nutzungen und Maßnahmen, die einem späteren Ausbau entgegenstehen könnten, sind unzulässig.

Herrenberg, den 14.04.2023
Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich



Ingenieurbüro für Vermessung
Bauleitplanung in 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 Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in dem Beschluss vom _____ zum Ausdruck kommt, überein.

Gärtringen, den

(Thomas Riesch, Bürgermeister)