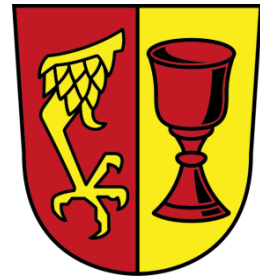


**Gemeinde Gärtringen**

Landkreis Böblingen



## **Bebauungsplan**

### **„Erweiterung Schuppengebiet“**

**Textteil und örtliche Bauvorschriften  
ENTWURF**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 09.11.2022**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## **Bebauungsplan „Erweiterung Schuppengebiet“**

### **Gemeinde Gärtringen, Landkreis Böblingen**

#### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil**

**Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:**

**Gesetze:**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der aktuell gültigen Fassung

**Rechtsverordnungen:**

**Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der aktuell gültigen Fassung

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Art der Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

**1.1 Sondergebiet SO 1 „Schuppen“ (§ 11 (2) BauNVO)**

Zulässig sind Landwirtschaftliche Lagerhallen zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen und Geräten sowie die Lagerung und Aufbereitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen und Futtermitteln.

Ställe, Futtersilos, Aufenthaltsräume und Feuerstellen sind nicht zulässig.

**1.2 Sondergebiet SO 2 „Schuppen“ (§ 11 (2) BauNVO)**

Zulässig sind eine forstwirtschaftlich genutzte Schutzhütte mit Aufenthaltsraum und ein zugehöriger Schuppen zur Gerätelagerung

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

**2.1 Grundfläche (§ 16 (2) BauNVO)**

Die Grundfläche baulicher Anlagen muss mindestens 90 m<sup>2</sup> betragen, darf aber 160 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Aufteilung baulicher Anlagen in kleinere Einheiten ist zulässig.

Das Sondergebiet SO 2 ist von diesen Festsetzungen ausgenommen.

## 2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

Gebäudehöhen nehmen Bezug auf die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte (geplanter) baulicher Anlagen (s. Vermessungspunkte in der Planzeichnung, Angabe in Höhenmetern über Normalnull).

## 2.3 Gebäudehöhen (§ 9 (1) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauGB).

Als maximale Gebäudehöhen gelten die Eintragungen gemäß Planeinschrieb (Nutzungsschablone):

- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind jeweils durch einen unteren und zwei obere Bezugspunkte definiert.
- Der maßgebliche untere Bezugspunkt ist die natürlichen Geländeoberfläche (s. Ziffer 2.2)
- Die maßgeblichen oberen Bezugspunkte sind die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH).
- Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Dachraum. Der Dachraum beginnt am Schnitt von Außenwand und Oberkante Sparren. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Sparrens.

Gebäudehöhen können zur Anpassung an die Topographie um bis zu 0,20 Meter überschritten werden.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen gemäß Planeinschrieb (Nutzungsschablone):

o = offene Bauweise

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB. § 23 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind Gebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

### 5.1 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen – unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie in einem engen sachlichen Zusammenhang zur Nutzung „Schuppen“ stehen (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. 1) und eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

## **5.2 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nicht zulässig. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf Grundstücksflächen, die unmittelbar an Verkehrsflächen angrenzen, wird tagsüber gestattet

## **6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**

### **6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

#### **VM 1: Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen**

- Flächen für die Baustelleneinrichtungen werden auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes beschränkt, die ohnehin überbaut werden.
- Mit Pflanzbindung belegte Bäume (einschließlich Wurzelraum) sowie an das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen dürfen durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden und sind entsprechend zu schützen (Bauzäune, Absperrungen, etc.). DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten. Eine Ausnahme stellt der nördlichste der drei als Pflanzbindung festgesetzte Baum dar. Je nach Ausnutzung des Baufensters ist dieser bei Erforderlichkeit auszugraben und etwas zu versetzen um ein ungehindertes Wachstum zu gewährleisten. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen gelten dann am neuen Standort.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915, DIN 19639) wird hingewiesen.
- Überschüssiger Bodenaushub ist so weit möglich zu vermeiden. Der dennoch anfallende Oberboden soll vorrangig innerhalb des Bebauungsplangebietes verbleiben (Geländegestaltung). Ist dies nicht möglich soll er durch Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlich genutzten Flächen extern verwertet werden. In diesem Falle ist zur Beurteilung von Spender- und Empfängerfläche ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept zu erstellen und sich frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Baustoffe, Bauabfälle und

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

- Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.
- Fossilien- oder archäologischen Funden sind dem Landratsamt Böblingen und dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

#### **VM 2: Erhalt von Einzelbäumen**

siehe 7.1 Pflanzbindung (PFB 1): Erhalt von Einzelbäumen

#### **VM 3: Erhalt von Heckenstrukturen**

siehe 7.2 Pflanzbindung (PFB 2): Erhalt von Heckenstrukturen

#### **VM 4: Pflanzung von Einzelbäumen**

siehe 7.3 Pflanzgebot (PFG 1): Pflanzung von Einzelbäumen

#### **VM 5: Anlage von Saumstrukturen**

siehe 7.4 Pflanzgebot (PFG 2): Anlage von Saumstrukturen

#### **VM 6: Regenwasserbewirtschaftung**

Die im Zuge der Planung neu anzulegenden Verkehrsflächen sowie die davon abzweigenden Zufahren zu den Schuppen sind versickerungsfähig und begrünt herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mittelgrünstreifen). Geeignete Saatgutmischungen für die Begrünung sind beispielsweise „15 Pflaster- und Schotterrasen“ der Firma Rieger-Hofmann oder „Schotterrasen“ der Firma Saaten Zeller.

Das dennoch anfallende Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) ist in ausreichend dimensionierten Sickergruben aufzufangen und durch Versickerung dem Wasserkreislauf zuzuführen und/oder in Zisternen zur Bewässerung zu sammeln. Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

## **VM 7: Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen**

Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sowie einer unnötigen Lockwirkung auf Insekten sind bei der einer notwendigen Außenbeleuchtung abgeschirmte, insektenfreundliche Lichtquellen (z.B. warmweiße LEDs) zu verwenden. Die Außenbeleuchtungen sind so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten verwendet werden. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und -intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken (eine Möglichkeit ist hier auch der Einsatz von Bewegungsmeldern).

## **VM 8: Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes**

Als Dachform sind lediglich Satteldächer mit roter bis brauner Farbe zulässig. Die Außenseiten der Schuppen sind als Holzverschalung zu gestalten. Grelle, reflektierende, spiegelnde oder glänzende Fassaden sind auszuschließen. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **6.2 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen**

### **AVM 1: Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln und Haselmäusen**

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln sowie Haselmäusen ist eine Rodung von Gehölzen nur zwischen Anfang Januar und Ende Februar zulässig. Dabei dürfen die Gehölze zunächst nur überirdisch und von außerhalb der Fläche gerodet werden (kein Befahren der Gehölzbereiche, keine Beseitigen der Wurzelstubben, keine Erdarbeiten).

Die Entfernung der Wurzelstöcke und ein Eingriff in den Boden darf nur zwischen Anfang Mai und Ende September erfolgen (sofern im vorherigen Winter die Gehölze oberirdische gerodet wurden). Ggf. wieder aufkommende Gehölze sind bis zur Rodung der Wurzelstubben so niedrig wie möglich zu halten.

Alternativ kann nach der oberirdischen Rodung der Gehölze im Winter eine Suche nach Winternestern der Haselmaus durch einen Artkenner erfolgen. Sollten Winternester dabei ausgeschlossen werden können, so kann unmittelbar anschließend bereits in den Boden eingegriffen werden. Sollten hingegen Nester gefunden werden ist ein Bodeneingriff erst wieder ab Anfang Mai zulässig.

Die ggf. notwendige Verpflanzung der Ebereschen (bestehende Baumreihe im Westen / PFB 1) hat zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Wenn aktuelle Vogelbruten durch Kontrolle eines erfahrenen Artkenners ausgeschlossen werden können und die Naturschutzbehörde zustimmt kann von diesem Zeitraum abgewichen werden.

## **AVM 2: Schutz der Zauneidechse**

Um ein Einwandern der südlich des Vorhabens vorhandenen Zauneidechsen während der Bauarbeiten zu verhindern und damit eine potenzielle Tötung ausschließen zu können ist der Bereich der Baustelle vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Verlauf und Installation (Anforderungen) des Zaunes sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung festzulegen. Nach Aufstellung des Zaunes ist der Vorhabensbereich mehrmals zu begehen und auf noch vorhandene Individuen zu kontrollieren.

## **AVM 3: Maßnahmen zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen**

Übernahme durch VM 7 „Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen“ bereits erfolgt.

## **AVM 4: CEF-Maßnahme für die Goldammer**

Als CEF-Maßnahme für die Goldammer, die durch die Planung ihren Brutplatz verliert, ist die Anlage einer Buntbrache vorgesehen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Deuschle 2022) definiert hierfür folgende Kriterien:

- Bei der Flächenvorbereitung sollte auf den Einsatz eines Pflugs verzichtet werden.
- Keine Düngung.
- Möglichst Verzicht auf Herbizideinsatz, ggf. vor dem Umbruch der Fläche ab 1. September.
- Die Breite der Streifen sollte mind. 15 m betragen (abhängig von den Arbeitsbreiten der zur Verfügung stehenden Maschinen).
- Dünne Einsaat wildtiergerechter Saatgutmischungen für möglichst ganzjährige Nahrungsverfügbarkeit und Deckung. Eine zu dichte Einsaat bewirkt eine zu dichte Vegetation, welche tendenziell gemieden wird. Zudem besteht auch die Möglichkeit ein Teil der Maßnahme der Selbstbegrünung zu überlassen.
- Keine Mahd. Buntbrachen werden je nach Aufkommen von Ackerunkräutern alle zwei oder drei Jahre mit einem Grubber (kein Pflug) ganz oder teilweise umgebrochen und neu angesät. Der Umbruch der Flächen muss außerhalb der Brutzeit von Feldlerche und Rebhuhn und frühestens Ende Februar stattfinden, da eine zu frühe Bearbeitung eine zu hohe Vegetation im Sommer bewirkt (MKULNV 2013).
- Abstände der Brachen zu Feldrand, Wege und Gehölzen von mindestens 50 m.
- Das Vorgewende an den Kopfenden soll konventionell bewirtschaftet werden.
- Den Streifen sollten beidseitig Schwarzbrachen vorgelagert werden, die einmal jährlich im Frühjahr umgebrochen werden müssen. Die Maßnahmen werden spätestens im Jahr des Baubeginns, vor dem Beginn der Eiablage der Feldlerche (spätestens Ende März), durchgeführt und müssen bis zur Schlupfperiode (Anfang Mai) wirksam sein.

Geplant ist die Buntbrache auf den beiden Flst. 4290 und 4291, Flur 0, Gemarkung Gärtringen (südwestlich des Bebauungsplanes gelegen). Die Buntbrache hat (abzüglich der beiden Vorgewende) eine Länge von 250 Metern und eine Breite von 10 Metern.

Hieraus ergibt sich eine Fläche von 2.500 m<sup>2</sup>. Die genaue Lage kann untenstehender Abbildung 16 entnommen werden.

Aufgrund der engen räumlichen Lage zum Eingriffsvorhaben sowie den günstigen Habitatstrukturen im Umfeld können nach Rücksprache mit dem Büro Deuschle die Abweichungen der oben dargestellten Kriterien toleriert werden.

#### **AVM 5: CEF-Maßnahme für die Haselmaus**

Als CEF-Maßnahme für die vom Vorhaben betroffenen Haselmäuse sind Haselmausnisthilfen (z.B. Haselmauskasten Nr. 200 der Firma Strobel oder Haselmauskobel 2KS der Firma Schwegler) im Umfeld aufzuhängen. Vorgesehen sind hierfür die Hecke innerhalb des Bebauungsplanes (Flst. 4294/3 und 4292/1, Flur 0, Gemarkung Gärtringen) sowie der westlich angrenzende Waldrandbereich (Flst. 4275, Flur 0, Gemarkung Gärtringen). Die Nisthilfen sind in 8 Gruppen von je 5 Kästen (insgesamt 40 Kästen), maximal in Brusthöhe und mit der Öffnung zum Stamm hin aufzuhängen. Die genauen Standorte sind im Zuge einer ökologischen Baubegleitung durch einen Artkenner festzulegen.

### **6.3 Planexterne Kompensationsmaßnahme**

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 48.984 Ökopunkten ermittelt (vgl. Umweltbericht). Das Kompensationsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Gärtringen ausgeglichen.

Geplant ist die Zuordnung zur Ökokontomaßnahme Nr. 20 „Waldrefugium Nr. 1“ (in Form einer Teilanrechnung). Diese liegt im Norden von Gärtringen im Gewann Buchenberg und befindet sich forstwirtschaftlich im Distrikt 2 „Ruckwald“, Abteilung 2 „Buchenberg“, Bestand „b 18“. Es handelt sich dabei um einen Teil des Flst. 4263/1, Flur 0, Gemarkung 1575 (Gärtringen). Die Zuordnung der Ökopunkte bzw. Abbuchung aus dem Ökokonto wird mit Stichtag der Rechtskraft des Bebauungsplanes vollzogen.

### **6.4 Begrenzung der Bodenversiegelung**

Die Flächenversiegelungen bzw. die Befestigungen und Verdichtung des Bodens ist grundsätzlich auf das erforderliche Maß zu beschränken.

### **6.5 Behandlung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser muss im Plangebiet zurückgehalten und wieder in den Wasserkreislauf eingebracht werden. Das Dachflächenwasser ist in ausreichend dimensionierten Sickergruben aufzufangen und zu versickern. Zur Regenrückhaltung sind außerdem Zisternen mit Retentionsvolumen zulässig.

Durch das Einleiten von Niederschlagswasser in den Boden dürfen keine Schadstoffe eingetragen werden. Eine Schadstoffbelastung des Untergrundes ist daher insbesondere im Einzugsbereich geplanter Sickerstellen auszuschließen.



## **7. Grünordnung – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 10, Nr. 25 a und b BauGB)**

### **7.1 Pflanzbindung (PFB 1): Erhalt von Einzelbäumen [VM 2]**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig, in diesem Falle also durch die Nachpflanzung neuer Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), zu ersetzen.

Einer der Bäume steht innerhalb eines Baufensters. Dieser ist in das flächenhafte Pflanzgebot „PFG 2“ umzusetzen, was aufgrund des jungen Alters noch möglich ist. Ebenso soll der nördlichste Baum bei Bedarf (je nach Ausnutzung des Baufeldes) etwas versetzt werden.

### **7.2 Pflanzbindung (PFB 2): Erhalt von Heckenstrukturen [VM 3]**

Die in der Planzeichnung eingetragenen, bestehenden flächigen Gehölz-, Saum- und Ruderalbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen bzw. durch Sukzession in Richtung vollständigem Gehölzbestand (Hecke) weiterzuentwickeln. Bei Verlust sind die Bereiche durch gleichartige oder andere, standortgerechte und heimische Arten wieder herzustellen.

### **7.3 Pflanzgebot (PFG 1): Pflanzung von Einzelbäumen [VM 4]**

An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 (vgl. Hinweise, Ziff. 4) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm bei Pflanzung anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Sollte zum Zeitpunkt der Pflanzung keine landwirtschaftliche Nutzung mehr anschließen, so kann der Standort der Bäume um bis zu 1,5 Meter nach Norden in Richtung Geltungsbereich verschoben werden (vorbehaltlich des dann gültigen Nachbarrechtsgesetzes).

### **7.4 Pflanzgebot (PFG 2): Anlage von Saumstrukturen [VM 5]**

Innerhalb der als flächenhaftes Pflanzgebot dargestellten Bereiche im Norden und Westen des Bebauungsplanes ist eine blütenreiche Saatgutmischung für Säume (autochthones, zertifiziertes Regiosaatgut) wie z.B. "Rieger Hofmann Mischung Nr. 08 Schmetterlings und Wildbienensaum einzusäen. Die Fläche ist je nach Aufwuchs in ein- bis mehrjährigem Abstand zu mähen. Die Mahd hat im zeitigen Frühjahr oder späten Herbst zu erfolgen. Eine gleichzeitige Mahd auf allen Grundstücken sollte vermieden werden. Das Mahdgut ist (nach dem Abtrocknen) abzuführen. Eine Düngung der Fläche ist lediglich als Erhaltungsdüngung zulässig. Je nach Entwicklung und Verunkrautungsdruck kann ein Umbruch und eine Neuansaat der Fläche nach einigen Jahren notwendig werden.

**8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

**9. Öffentliche Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

**10. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden Verkehrsflächen festgesetzt.

**11. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Anlieger/Waldkindergarten festgesetzt.

**12. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)**

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird Zufahrtsverbot festgesetzt.

## **Bebauungsplan „Erweiterung Schuppengebiet“ Gemeinde Gärtringen, Landkreis Böblingen**

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften**

**Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:**

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**  
in der aktuell gültigen Fassung

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

##### **1.1 Gestaltung der Dachflächen**

a) Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind nur Dachformen und Dachneigungen entsprechend der Planzeichnung:

SD = Satteldach

Der Dachvorsprung darf maximal 0,75 Meter betragen.

b) Dachdeckung:

Zur Dachdeckung sind nur rot-braune Dachziegel, Dachpfannen bzw. Dachflächen in Blechausführung mit umweltfreundlicher Beschichtung in rotbrauner Farbe zulässig.

c) Dachaufbauten und Dachfenster:

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

##### **1.2 Fassadengestaltung**

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind einheitlich mit braun gestrichener Holzverschalung als senkrechte Stülpschalung zu gestalten.

Grell gefärbte Oberflächen und reflektierende, spiegelnde oder glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

Zusammenhängende Schuppen (Doppel- und Gruppenbebauung) müssen gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen gemeinsam errichtet und gleich gestaltet werden.

#### **4. Grundstückseinfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig.

## **5. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **6. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Unbebaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme etwaiger Zufahrten und Wege als naturnahe Grünflächen anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

## **7. Gestaltung von Verkehrsflächen und Zufahrtswegen (§ 74 (1) LBO)**

Neu anzulegende Verkehrsflächen sind als naturnahes Wirtschaftswege-System zu befestigen. Belagsflächen sind begrünt und versickerungsfähig auszuführen. Zufahrten sind wasserdurchlässig und begrünt zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.).

## **8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **C. Außerkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Regenbogen / Hohe Eichen“, rechtskräftig seit 09.09.1986, außer Kraft.

## **D. Hinweise**

### **1. Wasserschutzgebiet/ Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im verordneten Wasserschutzgebiet Zone IIIB zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung der Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg (LfU-Nr. 110). Die entsprechende Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen mit den Regelungen insbesondere für die bauliche Nutzung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Abwasser und Abfall ist zu beachten. Demnach gilt z.B., dass Fahrzeuge, Maschinen und Geräte mit Verbrennungsmotor nur auf gegen den Untergrund dichten Flächen (Beton- oder Asphaltausführung) dauerhaft abgestellt und betankt werden dürfen. Das Waschen oder Reinigen sowie umfangreiche Reparieren landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte ist im Plangebiet nicht zulässig.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur im Rahmen der geltenden Schutzvorschriften zulässig. Zukünftige Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sind während der Erschließung und dauerhaft vor Verdichtung zu schützen.

## 2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Letten-keuper) erwartet.

Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen 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.

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.

## 3. Bodenschutz/ Verwertung des Oberbodens

Sofern der Boden nicht im Plangebiet verbleibt ist ein entsprechender Bodenauftrag vorgesehen. Für Bodenauffüllungen ab 500 m<sup>2</sup> Fläche auf geeigneten Standorten mit einer Mächtigkeit von ca. 20 cm wäre ein Auffüllantrag zu stellen.

Auch unterhalb dieser Grenze sind jedoch die fachlichen Anforderungen des Boden- und Naturschutzes zu beachten/einzuhalten und es kann ggf. eine Genehmigungspflicht vorliegen. Es wird daher geraten sich über alle Auffüllungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## 4. Pflanzliste

### Pflanzliste 1:

Prunus x schmittii – Zierkirsche  
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

## 5. Photovoltaik

Seit 01.01.2022 gilt auch für Neubauten im Nichtwohnbereich die Photovoltaik-Pflichtverordnung.

Aufgestellt: Pfullingen, den 09.11.2022  
citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Gärtringen, den .....

.....  
Thomas Riesch, Bürgermeister