

Stadt Holzgerlingen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„HINTERE STRASSE“

vom 19.11.2019

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

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

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Stand vom 19.11.2019
- Faunistische Prüfung zum Artenschutz (Habitatpotenzialanalyse), B-Plan „Hintere Straße“ in Holzgerlingen, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen, 10.06.2019

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ebenfalls **nicht zulässig** sind die Vergnügungsstätten, die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes, zugelassen werden können.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

A2.2 Geschossflächenzahl

Gemäß § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** bzw. der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der festgesetzten **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** bzw. der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die **maximale Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird, bei Angabe der maximalen Firsthöhe (FH max.) in Metern ü. NN., am First gemessen, ansonsten zwischen der ermittelten Bezugshöhe (BZH) und dem First.

Die **maximale Traufhöhe (TH max.)** wird, bei Angabe der maximalen Traufhöhe (TH max.) in Metern ü. NN., am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen, ansonsten zwischen ermittelten Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante).

Die maximale Traufhöhe darf für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel / Querhaus gem. Örtliche Bauvorschriften unterbrochen werden (siehe Ziff. B1.3).

Die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (= Fertigfußboden (FFB))** ist im zeichnerischen Teil per Planeinschrieb in Metern über Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Von der im zeichnerischen Teil festgesetzte EFH kann +/- 30 cm abgewichen werden.

Ist im zeichnerischen Teil keine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN festgesetzt, ist für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen die **Bezugshöhe (BZH)** maßgeblich. Die Bezugshöhe (BZH) ist die in der Mitte der Gebäudefassade gemessene Straßenhöhe der Erschließungsstraße. Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. Bei Eckgrundstücken ist der **maßgebliche Erschließungsstraßenabschnitt** im zeichnerischen Teil eingetragen.

Die festgesetzten maximalen Höhen können auf maximal 10 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Aufzugsanlagen, Lichtkuppeln) um maximal 1,0 m überschritten werden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen (siehe auch Ziff. B1.2).

A3 Bauweise

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

o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Hierbei sind die unterschiedlichen Baugrenzen je nach Geschoss bzw. in m ü. NN entsprechend der Planzeichnung zu beachten.

A4.1 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern und Böschungen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (siehe Ziff. B3.2).

A4.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Untergeordneten Bauteile gem. § 5 (6) Nr. 1 LBO (wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen) und Vorbauten gem. § 5 (6) Nr. 2 LBO (wie z.B. Erker, Balkone, Terrassen) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,50 m überschreiten. (Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

A4.3 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Ziff. A7).

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

Tiefgaragen

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Ziff. A7).

A4.4 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 15 m³ umbauter Raum zulässig und zahlenmäßig auf 1 pro Wohneinheit im Erdgeschoss beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

A6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Von den baulichen Anlagen, die in der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche liegen, sind abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche zulässig (siehe Ziff. B4).

A7 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe auch Ziffer. A4.3):

Ga: Garagen zulässig

Tg: Tiefgaragen zulässig

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A8.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

A8.2 Zu- und Abfahrtsverbote

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

A8.3 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt:

E/A TG: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zulässig

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A9.2 Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer (Flachdächer) von 0° - 5°, von Hauptgebäuden und Garagen sind mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, untergeordneten Bauteilen oder technischen Aufbauten extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig (siehe auch pz 3 Ziff. A10.1) und Ziff. B1.2).

A9.3 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen (z. B. warmweiße LEDs und Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung).

A9.4 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Artenschutz

Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Gebäudeabrisse sowie Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A10.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge 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 entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die nicht bebauten Flächen der privaten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder als Stellplatzflächen oder Aufenthaltsflächen genutzt werden, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Überdeckung Tiefgaragen

Dächer von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden (z.B. durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen), sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen. Auf der Tiefgarage ist die Mindestüberdeckung für Baumstandorte auf 80 cm zu erhöhen.

A11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 2,00 m Tiefe festgesetzt.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachform/-neigung Hauptgebäude**

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

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

B1.2 **Dachdeckung**

Zulässig sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer. Glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Bei untergeordneten Dächern wie Vordächer und Dachaufbauten sind metallische Dachflächen zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe auch Ziffer A2.3).

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° - 5°) sind zu begrünen (siehe Ziff. A9.2).

B1.3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Sie müssen mit einem seitlichen Abstand vom Ortgang (Schnitt Giebelaußenwand Dachhaut) von mindestens 1,50 m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 1,00 m zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 0,50 m Abstand einhalten.

Übereinander angeordnete Gauben sind nicht zulässig. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal 1/2 der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet zulässig, jedoch sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf maximal 1/2 der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten.

Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebel/-hauses und Quergiebel/-hauses ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 1,00 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

B1.4 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz oder Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Webeanlagen sind an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als selbstständige bauliche Anlagen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden

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

Selbstständige / freistehende Werbeanlagen:

Je Baugrundstück ist maximal eine (1) selbstständige Werbeanlage (z.B. Pylone, Fahnenmasten) zulässig. Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtwerbefläche von 4,00 m² zulässig. Selbstständige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Licht- und Laserkanonen sowie die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbeanlagen,
- wechselnde, großflächige Werbebanner an den Gebäudefassaden / Großflächenwerbung,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

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

B3.2 Stützmauern

Stützmauern und Böschungen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (siehe Ziff. A4.1).

Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Sonstige Stützbauwerke und Mauern sind nur bis zu einer durchgehenden Höhe von 1,00 m zulässig. Soweit mehrere Stützbauwerke oder Mauern innerhalb eines Baugrundstückes gestaffelt angeordnet werden, müssen sie untereinander einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Die dadurch entstehende Stufe ist durch eine flächige Begrünung auf mindestens 70 % der Ansichtsfläche zu begrünen.

An dem im zeichnerischen Teil dargestellten Standort sind Stützbauwerke und Mauern bis zu einer durchgehenden Höhe von 2,00 m zulässig. Der Horizontalversatz ist nicht erforderlich.

Stützmauern sind aus Naturstein bzw. Sandstein zu erstellen, entweder in Gabionen oder als Blocksteinsatz.

B4 Abstandsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO beträgt, abweichend von § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO, die Tiefe der Abstandsflächen in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen 0,35 der Wandhöhe (siehe Ziff. A6).

B5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Baurechtlich notwendige Stellplätze sind so anzulegen, dass sie unabhängig voneinander nutzbar sind (keine gefangenen Stellplätze).

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

C1 Kulturdenkmal

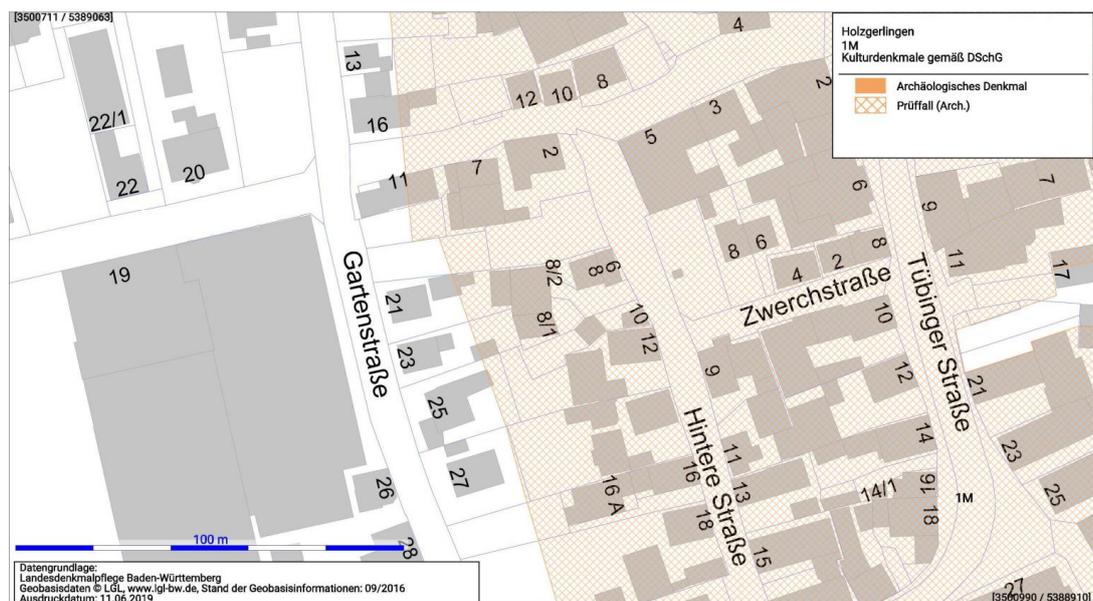
Innerhalb des Geltungsbereiches, in der Hintere Straße 2, befindet sich ein Gebäude, welches aufgrund seiner heimatgeschichtlichen Vergangenheit und der künstlerischen Gestaltung in besonderem Maße das Ortsbild prägt und daher als Kulturdenkmal geschützt ist. Das Denkmal wird derzeit saniert (siehe auch Ziff. C2).

C2 Archäologische Verdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsraums werden Belange der Archäologischen Denkmalpflege in den folgenden Bereichen berührt:

Mittelalterlicher und (früh-)neuzeitlicher Ortskern Holzgerlingen (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M)

Maßgeblich ist die nachstehende Kartierung.



Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet liegenden Gebäude Hintere Straße Nr. 6, 8, 8/1, 8/2, 10, 12, 14, 16 und 16a bereits seit längerem abgebrochen sind.

Innerhalb der als archäologische Verdachtsflächen ausgewiesenen Bereiche des Geltungsraums ist daher in nicht bereits tiefgreifend gestörten Arealen grundsätzlich mit Funden und Befunden der älteren Besiedlungs- und Wirtschaftsgeschichte, sowie der örtlichen materiellen Sachkultur zu rechnen.

Geplante Maßnahmen zu Gebäudeabbrüchen und -neubauten sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rps.bwl.de) vorgelegt werden.

Für die beabsichtigten Neubauplanungen kann im Einzelfall eine abschließende Stellungnahme erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. bestehende Keller und Grubenanlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan, oder mittels Vorlage historischer Bauakten ersichtlich werden. Im Weiteren sollen evtl. vorliegende Ergebnisse/ Bohrprotokolle der Baustellenerkundung als sachdienliche Information und zur fachlichen Bewertung auch der Archäologischen Denkmalpflege zugänglich gemacht werden. Vorsorglich wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass mit bauseits zu finanzierenden und zu beauftragenden archäologischen Prospektionen und Rettungsmaßnahmen gerechnet werden muss.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche archäologische Prospektionen und Rettungsgrabungen einen längeren Zeitraum von bis zu mehreren Wochen oder Monaten einnehmen können.

D HINWEISE

D1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich 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).

D2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinkeimung von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen, um das Wasseraufnahmevermögen der Böden zu fördern.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend - nach seiner Eignung getrennt - einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen 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 humosem 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.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft des Landratsamtes Böblingen zu benachrichtigen.

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

Fossilien- oder archäologische 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) (siehe auch Ziff. C1 und C2).

D3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Angulatensandstein-Formation (Unterjura). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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, Baugrubensicherung u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. ingenieur-geologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu fassen und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

D5 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

D6 Grundwasserschutz

Sofern bei Baumaßnahmen Schicht- bzw. Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnissgabeverfahren ein Wasserrechtsverfahren (wasserrechtliche Erlaubnis) bei Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaft – durchzuführen. Eine dauerhafte Schicht- und Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Dies gilt auch bei Kanalbaumaßnahmen. Ggf. sind Sperrriegel in regelmäßigen Abständen vorzusehen, die einer möglichen drainierenden Wirkung entgegen wirken.

Sollte sich herausstellen, dass im Zuge von Gründungs- und Erschließungsmaßnahmen Schicht- oder Grundwasser erschlossen werden könnte, ist rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis auf eine die Bauzeit befristete Schicht- oder Grundwasserabsenkung und -ableitung beim Amt für Wasserwirtschaft (LRA) zu

beantragen. Sollte keine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt worden sein und während dieser Arbeiten unerwartet Schicht- oder Grundwasser angetroffen werden, ist ein Baustopp einzulegen und das Amt für Wasserwirtschaft (LRA) einzuschalten.

D7 Gesundheitsamt

Sollte Regenwasser zusätzlich zur Trinkwasserinstallation genutzt und entsprechende Installationen in den Gebäuden vorgenommen werden, ist diese Nutzung nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt auf dem dafür vorgesehenen Formblatt anzuzeigen.

D8 Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen wird.

Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

D9 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

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

D10 Baulast

Im Süden des Plangebietes, auf dem ehemaligen Flurstück Nr. 36/3, angrenzend an das Flurstück 38, besteht eine Baulast (2,50 m nicht überbaubare Fläche, gemessen vom Dachvorsprung Haus Nr. 18).

D11 Richtfunktrassen

Aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (vgl. Schreiben vom 06.06.2019 / 04.09.2019) sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- an das Plangebiet grenzen zwei Richtfunkverbindungen nah an
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 509556910, 509558384 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 40 m und 70 m über Grund



Abbildung 1: Vorhandene Richtfunktrassen (Auszug), Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Mail vom 06.06.2019, zugeschnitten

Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

D12 Artenschutz

Auf die im Zuge des Bebauungsplans erstellte und diesem als Anlage beigelegte „Faunistische Prüfung zum Artenschutz (Habitatpotenzialanalyse), B-Plan ‚Hintere Straße‘ in Holzgerlingen, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen, 10.06.2019“ wird verwiesen.

In seiner Stellungnahme vom 10.09.2019 führt das LRA Böblingen – Naturschutz – folgendes aus. Dies ist zu beachten:

„Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken. Es wird begrüßt, dass das Vorhaben im Innenbereich geplant wird und dass das Kulturdenkmal berücksichtigt wird.“

Die in der faunistischen Vorprüfung zum Artenschutz genannten Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten.

Für den als Brutvogel nachgewiesenen Haussperling sind am verbleibenden Gebäude im Plangebiet oder einem anderen geeigneten Gebäude in der näheren Umgebung (max. 500 m Umkreis) Nisthilfen für 2 - 3 Brutpaare (z. B. 1 x Sperlingskoloniehaus 1SP von Schwegler oder vergleichbar) anzubringen. Diese sind einmal jährlich im Winter zu reinigen.“

D13 Gutachten / Untersuchungen

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

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	25.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	05.10.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	20.05.2019 - 14.06.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	20.05.2019 - 14.06.2019
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	16.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	26.07.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	05.08.2019 - 19.09.2019
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	30.07.2019 - 19.09.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Holzgerlingen, den
Ioannis Delakos Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

F ANHANG

Pflanzliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen soll verzichtet werden.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	10-15
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	20-30
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-30
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	10-20
	<i>Betula pendula</i>	Birke	20-30
	<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche	15-20
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	20-30
	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	10-25
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	10-25
	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	5-15
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	20-30
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	20-30
	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	20-25
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	10-15
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	10-20
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20-25
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	20-30
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	20-30
	Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>		Haselnuß	2-8
<i>Crataegus laevigata</i>		Zweigrieffliger Weißdorn	2-5
<i>Crataegus monogyna</i>		Eingrieffliger Weißdorn	1-5
<i>Ligustrum vulgare</i>		Liguster	1-5
<i>Lonicera xylosteum</i>		Rote Heckenkirsche	3-5
<i>Prunus spinosa</i>		Schlehe	2-3
<i>Rosa canina</i>		Hunds-Rose	1-3
<i>Salix caprea</i>		Sal-Weide	3-6
<i>Salix cinerea</i>		Grau-Weide	2-4
<i>Salix purpurea</i>		Purpur-Weide	2-4
<i>Salix rubens</i>		Fahl-Weide	2-4
<i>Salix triandra</i>		Mandel-Weide	2-4
<i>Salix viminalis</i>		Korb-Weide	2-4
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder	2-7
<i>Sambucus racemosa</i>		Trauben-Holunder	2-5
<i>Viburnum opulus</i>		Gemeiner Schneeball	3-4

Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002

Für die Verwendung von Obstgehölzen werden folgende robuste Sorten empfohlen:

- Apfel:** Alkmene, Biesterfelder, Renette, Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Bohnapfel, Champagnerrenette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Öhringer Blutstreifling, Reanda, Rewena, Rheinischer Krummstiel, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Winterrambour, Zabergäurennette
- Birne:** Bayerische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
- Süßkirsche:** Hedelfinger Riesenkirsche, Sam, Büttners rote Knorpelkirsche, Kordia, Regina
- Zwetschge:** Katinka, Bühler Frühzwetschge, Hanita
- Walnuss:** Nr. 139, Nr. 26, Weinsberg 1.