Stadt Holzgerlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne
und Örtliche Bauvorschriften

„TÜBINGER STRASSE / STÄUCHLE - 1. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 25.01.2022

Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 Nachrichtliche Übernahme
D Hinweise
E Verfahrensvermerke
F Anhang

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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**, Entwurf vom 25.01.2022
- **Relevanzprüfung und faunistische Untersuchung zum Artenschutz**, B-Plan „Tübinger Straße – 1. Änderung“ in Holzgerlingen, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen, 03.11.2021

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 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 bis 8 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

A2 Art der baulichen Nutzung

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

A2.1 Wohnen

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Stellplätze sowie eine Tiefgarage.

A2.2 Wohnen und nur im Erdgeschoss auch gewerbliche Nutzung

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Stellplätze sowie eine Tiefgarage,
- Gewerbebetriebe, nur im Erdgeschoss (EG).

A3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NN.

A3.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

A3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** entsprechend den Planeinschrieben in Metern über NN.

Die **maximale Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird am First gemessen.

Die **maximale Traufhöhe (TH max.)** wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

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

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (= Fertigfußbodenhöhe (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.

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).

A4 Bauweise

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

E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u.Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 BauNVO)

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

Die Flächen für die Errichtung von Neben- und Kellerräumen in Unter- bzw. Kellergeschossen (UG) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine spezielle Baugrenze festgesetzt.

A5.1 Stützmauern und Böschungen

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

A5.2 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.)

A5.3 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 zulässig.

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.

A5.4 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mehr als 15 m³ umbautem Raum unzulässig und zahlenmäßig auf ein Gebäude pro Wohneinheit im Erdgeschoss beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

A7.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche

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

E/A Tg: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zulässig

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 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.

A8.2 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).

A8.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Artenschutz

Zeitliche Beschränkung von Rodungs- und Abrissarbeiten Vögel

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln sind Gebäudeabrisse sowie Gehölzrodungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Zeitliche Beschränkung von Rodungs- und Abrissarbeiten Fledermäuse

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Fledermäusen sind Gebäudeabrisse im Zeitraum November bis Ende Februar durchzuführen.

A8.4 Schottergärten

Das Anlegen von Schottergärten (flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen ggf. mit unterlagernder Folie/Vlies) ist nicht zulässig (siehe auch Ziff. D13).

A9 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche GR ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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 allseitig 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 sowie begrünte Dachflächen zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe auch Ziffer A3.2).

B1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel/-haus, Quergiebel/-haus

Dachaufbauten

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

Die Dachgauben 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.

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

Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal 2/3 der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet zulässig.

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 betragen. 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. 2/3 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)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

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. A5.1).

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.

B4 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 (außerhalb des Geltungsbereichs)

Südlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in der Tübinger Straße 58, befindet sich ein Gebäude, welches aufgrund seiner heimatgeschichtlichen Vergangenheit und der künstlerischen Gestaltung das Ortsbild prägt und daher als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG geschützt ist.

Im Begründungstext zum Denkmal wird ausgeführt: „Das ehem. gestelzte Wohnstallhaus ist ein giebelständiger verputzter Fachwerkbau. Die Geschossvorstöße des Giebels mit profilierten Schwellbalken auf zahlreichen Balkenköpfen und das Zwillingsfenster im Giebel geben Hinweise für eine Datierung in das 17. Jh. der Typus des Wohnstallhauses mit Außentreppe ist bezeichnend für die bäuerlichen Anwesen der Tübinger Straße. Daraus wird erkennbar, dass sich vom 16. bis zum 18. Jh. hier vor allem Kleinbauern ansiedelten. Aus dem aufschlussreichen ortsgeschichtlichen Bezug ergibt sich das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Hauses aus heimatgeschichtlichen Gründen.“

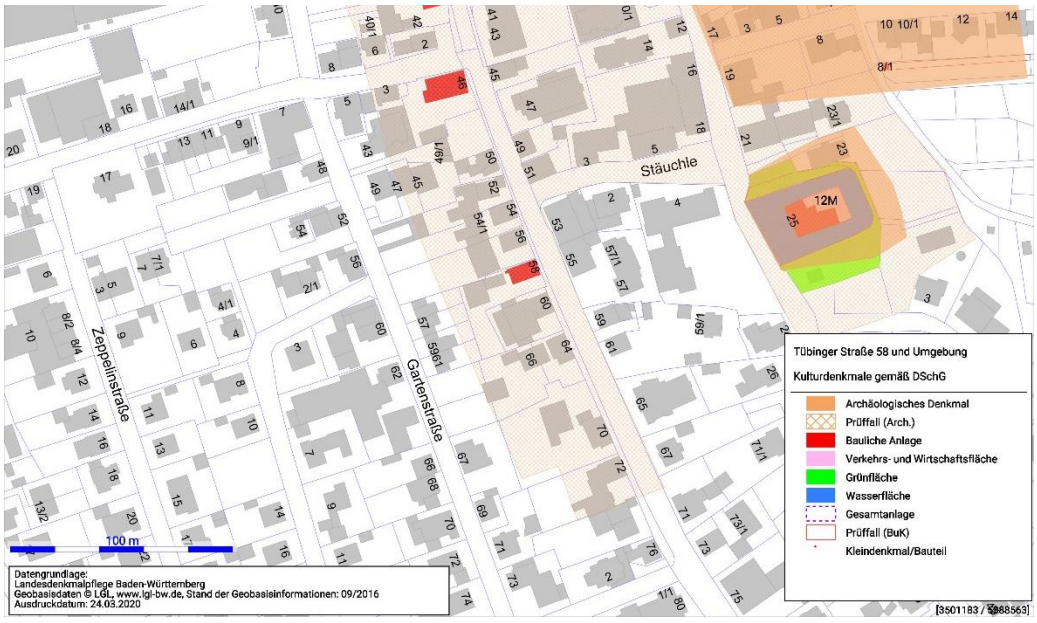
Das Denkmal wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, da keine baulichen Änderungen geplant sind.

Es ist vorgesehen, nördlich des Gebäudes, im Bereich des Geltungsbereichs die Eintragung einer Baulast vorzusehen.

C2 Archäologische Verdachtsfläche

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

Mittelalterlicher und (früh-)neuzeitlicher Ortskern Holzgerlingen (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall). Maßgeblich ist die nachstehende Kartierung.



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.

Ggf. erforderliche archäologische Prospektionen und Rettungsgrabungen können einen längeren Zeitraum von bis zu mehreren Wochen oder Monaten einnehmen.

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)

Durch planerische Maßnahmen und Erdmassenausgleich ist anfallender Bodenaushub zu vermeiden. Einer Verwertung von geeignetem Bodenmaterial vor Ort ist Vorrang zu geben, ein Erdmassenausgleich ist unter Berücksichtigung des Erhalts der Bodenfunktionen im Bereich von Vegetationsflächen anzustreben.

Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) § 3 - Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen - Abs. 3 und 4 wird verwiesen. Das Landratsamt Böblingen bietet für alle Bauvorhaben die Unterstützung bei der Unterbringung von anfallendem, unbelastetem Bodenaushub an (Bodenbörse des Landkreises) (siehe auch Ziff. D3).

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetztes (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 Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen, um das Wasseraufnahmevermögen der Böden zu fördern.

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 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 Funde 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 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen

Entsprechend des § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll darauf hingewirkt werden, dass ein Erdmassenausgleich im Plangebiet durchgeführt wird. „Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.“

Das Plangebiet war bereits bebaut, die Erschließungsstraßen bestehen. Aufgrund der nun vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung soll die topographische Situation des Plangebietes ausgenutzt und die Parkierung großteils unterirdisch in einer Tiefgarage entstehen. Dies führt zu einem erhöhten Erdaushub. Der erhöhte Erdabtrag ist jedoch notwendig, um die Nutzbarkeit des Plangebietes zu gewährleisten.

Zudem orientieren sich beispielsweise die geplanten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen bzw. Eingangshöhen stark am bestehenden Geländeverlauf, sodass die Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie den Vorgaben des § 3 (3) LKreiWiG soweit als möglich Rechnung getragen und in die Abwägung aller planungsrelevanten Belange (z. B. Schaffung von Wohnraum, Innenentwicklung) eingestellt wird.

D4 Geotechnik

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. ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D5 Bodenschutz- und Altlastenkataster

Auf dem Flurstück Nr. 9/1 (Tübinger Straße 54/1, Flächennr. 02940) wurden von 1980 bis 1988 in der Garage Sonderabfälle in Form von Entwicklern und Fixierbädern bearbeitet. Die Abfälle enthielten Silber, das durch Elektrolyse zurückgewonnen wurde. Der Sonderabfall wurde in Kunststofftanks gelagert und ordnungsge-

mäß entsorgt. 1988 lief ein Teil der Flüssigkeit (Schaum) auf den Hof und auf die Straße. Aus einem Aktenvermerk von 1988 geht hervor, dass der Großteil des ausgelaufenen Schaums mit Ölbinder gebunden und entsorgt wurde.

Zur konkreten Einschätzung des Altlastenverdachts wurde am 18.03.2009 eine Ortsbesichtigung durch die Behörden durchgeführt mit folgendem Ergebnis: Beim Gebäude Tübinger Str. 54/1 handelt es sich um ein Wohngebäude mit Garage. Die Zufahrt zum Gebäude ist mit Betonformsteinen befestigt. Die Fläche westlich des Gebäudes wird als Garten genutzt. Vor Ort konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegen somit keine Anhaltspunkte auf einen Altlastenverdacht vor. Aus gutachterlicher Sicht wird vorgeschlagen die Fläche auf BN1 (Beweisniveau 1) mit "A" zu bewerten. (Vorschlag für weitere Maßnahmen: keine).

Die Einstufung der Altlastverdachtsfläche mit „A“ ergibt, dass die Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand unbedenklich ist, da keine Verdachtsmomente mehr vorliegen. Mit der Kategorie eingestufte Flächen stellen demzufolge keine Altlastverdachtsflächen dar. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen werden weiterhin im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt, um die Unbedenklichkeit nach derzeitigem Kenntnisstand zu dokumentieren.

D6 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.

D7 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

D8 Grundwasserschutz

Sofern bei Baumaßnahmen Schicht- bzw. Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnisgabeverfahren 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.

D9 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.

D10 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.

D11 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.

D12 Baulast

Im Nordwesten des Plangebietes, auf dem Flurstück Nr. 9/1, angrenzend an das Flurstück 9/2 (vorhandene Schuppen / Garage), besteht eine Baulast.

Künftig ist vorgesehen, nördlich des denkmalgeschützten Gebäudes Tübinger Straße 58, im Bereich des Geltungsbereichs die Eintragung einer Baulast vorzusehen (siehe auch Ziff. C1).

D13 Schottergärten

Gemäß § 21a Landesnatur-schutzgesetz BW (NatSchG) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

D14 Artenschutz

Auf die „Relevanzprüfung und faunistische Untersuchung zum Artenschutz, B-Plan „Tübinger Straße / Stäuchle – 1. Änderung“ in Holzgerlingen, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen, 03.11.2020“ wird verwiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Neben den unter Ziff. A8.3 übernommenen Festsetzungen, enthält die Relevanzprüfung auch Maßnahmenempfehlungen:

Maßnahmenempfehlung für Gebäudebrüter

Es wird empfohlen, an den neuen Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (insbesondere für den Mauersegler) anzubringen bzw. in die Fassaden zu integrieren, um allgemein das Brutplatzangebot zu verbessern.

Maßnahmenempfehlung für Fledermausquartiere

Um das Quartiersangebot für Gebäudefledermäuse zu erhöhen wird empfohlen, an die neuen Gebäude entsprechende Fledermausquartiere (auch z.B. als Fassadenbausteine integriert in den Bau) anzubringen.

D15 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

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses .....
§ 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat .....

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung .....
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung .....
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger .....
öffentlicher Belange 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

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 entspricht (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	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20
	Betula pendula	Birke	20-30
	Carpinus betulus	Hain-Buche	15-20
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30
	Populus tremula	Zitter-Pappel	10-25
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	5-15
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30
	Salix alba	Silber-Weide	20-25
	Sorbus domestica	Speierling	10-15
	Sorbus torminalis	Elsbeere	10-20
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30
Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8
	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	2-5
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	1-5
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	3-5
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3
	Rosa canina	Hunds-Rose	1-3
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6
	Salix cinerea	Grau-Weide	2-4
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4
	Salix rubens	Fahl-Weide	2-4
	Salix triandra	Mandel-Weide	2-4
	Salix viminalis	Korb-Weide	2-4
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5
	Viburnum opulus	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 Willhelm, Öhringer Blutstreifling, Reanda, Rewena, Rheinischer Krummstiel, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Winterrambour, Zabergäurenette
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.