Große Kreisstadt Herrenberg
Stadtteil Gültstein

Landkreis Böblingen

Herrenberg
die mitmachstadt

Bebauungsplan

„Gartenäcker“

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB vom 02.07.2026

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Planbereich 82/12

Bebauungsplan „Gartenäcker“
Große Kreisstadt Herrenberg, Stadtteil Gültstein
Landkreis Böblingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes von 12.08.2025 (BGBl. I S. 189).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
- Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

1.2. Mischgebiet, MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:
- Die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).
- Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

Im WA 2 und MI 1 kann für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (Tiefgaragen) sowie unterirdischen Abstellräumen, Technikräumen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen Nebenräumen die GRZ bis zu 1,0 betragen.

2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die Bezugshöhe (BZH) für die Bemessung der maximalen Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

2.3. Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH) bzw. der festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH) und der festgesetzten maximalen Traufhöhe (TH) entsprechend den Planeinschrieben.
Als maximale Höhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

- Unterer Bezugspunkt für Trauf-, First- und Gebäudehöhen, ist die nach Punkt 2.2 festgesetzte Bezugshöhe (BZH).
- Die maximale Traufhöhe (TH) wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Pultdach u. Satteldach) an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.
- Die maximale Firsthöhe (FH) bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer (Pultdach u. Satteldach) wird an dem First gemessen.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Gebäude mit Flachdächern (≤ 5°) wird an der Oberkante Attika gemessen.

2.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

2.5. Gargengeschosse (§ 21a BauNVO)
Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse sind die Flächen von Garagengeschossen nicht anzurechnen.

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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

o = offene Bauweise (WA 1, WA 2, WA 3, WA 7, MI 1, MI 2)
Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

a = abweichende Bauweise (WA 4, WA 5, WA6)
Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Zulässig sind Reihen- oder Kettenhäuser. Bei Kettenhäusern muss auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern die Baugrenze dies zulässt. Bei Reihenhäusern muss auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden, sofern die Baugrenzen dies zulassen.

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind Gebäude und Gebäudeteile nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Ein Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) LBO kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Mischgebiet MI 2 können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise landwirtschaftliche Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von maximal 200 m² je Grundstück und einer mittleren Gebäudehöhe von max. 5,00 m zugelassen werden.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Für die Bereiche WA 1 – 7 und MI 1 ist die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptgebäuderichtung zwingend einzuhalten.

Im MI 2 kann eine Abweichung um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, zugelassen werden.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

WA 1 – 7 und MI 1:
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen (Gar) zulässig.
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

Bei Garagen ist auf der Zufahrtsseite zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von 5,00 m einzuhalten.

Ausnahmsweise können pro Baugrundstück:

- eine Garage oder
- ein überdachter Stellplatz

außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn von der Hinterkante öffentlicher Verkehrsflächen zu Garagen oder überdachten Stellplätzen folgende Abstandsflächen eingehalten werden:

- bei Garagen auf der Zufahrtsseite zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche 5,00 m, an allen anderen Seiten 0,50 m
- mit dem Dach von überdachten Stellplätzen auf allen Seiten 0,50 m.

Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG) (WA 2, MI 1) zulässig.

7. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO und § 2 Abs. 2 LBO darstellen, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von maximal 30 m³ je Baugrundstück zugelassen werden.

8. **Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 (1) 6 BauGB)

In WA 1 und WA 3 sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
In WA 4, WA 5 und WA 6 sind ist je Ketten- bzw. Reihenhaus eine Wohneinheit zulässig.

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

9.1. Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Stellplätze sowie Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundenen Decken, Schotterrasen o.ä. zu befestigen. Alternativ können Fahrstreifen in einer Breite von 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

9.2. Dachabdeckungen aus Metall

Aufgrund der geplanten getrennten Ableitung von Niederschlagswasser aus Dachflächen, dürfen keine unbeschichteten Dachabdeckungen, die Kupfer, Zink oder Blei enthalten, verwendet werden.

9.3. Erdüberdeckung Tiefgaragen/erdüberdeckten Garagenbauwerken/unterirdische Gebäudeteile

Die Teile der obersten Decke von Tiefgaragen, erdüberdeckten Garagenbauwerken und unterirdischen Gebäudeteilen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,50 m Stärke, an Stellen, an denen Gehölz- oder

Baumpflanzungen vorgesehen sind, mindestens 1,00 m Stärke zu überdecken. Die Flächen sind zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

9.4. Maßnahmen zum Artenschutz (in Verb. mit § 44 NatSchG)
CEF – Zaun- und Mauereidechse:
Als Lebensraum für die Zauneidechse und Mauereidechse sind Rohbodenstandorte mit lückiger Vegetation und geeigneten Kleinstrukturen wie Ruderalflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Auf der im Planteil mit „CEF = Zaun- und Mauereidechse" gekennzeichneten Fläche, (siehe auch Maßnahmenplan des Umweltberichts), ist im südlichen Bereich der dortigen Feldhecke eine vorgelagerte Saumvegetation für die Zauneidechse zu sichern und zu entwickeln. Zusätzlich sind entlang der Grünfläche am Nordrand des Feldwegs die bisherigen (Holz)Lagerplätze zu entfernen und magere Saumstrukturen durch Ausmähen und Ansaat sowie partielles Entfernen der Grasnarbe und Abschälen der oberen Bodenschicht zu schaffen.
An der nördlichen Seite der Maßnahmenfläche (siehe Maßnahmenplan des Umweltberichts) ist entlang der Grenze zu den davor liegenden Baugrundstücken ein Reptilienschutzzaun zu errichten und bis zum Abschluss der Baumaßnahmen auf den angrenzenden Baugrundstücken dauerhaft zu erhalten. Die Funktionstüchtigkeit des Reptilienschutzzaunes ist fortlaufend zu kontrollieren und im Bedarfsfall wieder herzustellen.

10. Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1. Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel (Gesamtschallimmissionen)

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens zu erbringen. Im Planteil sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 eingetragen.

Ausnahmsweise können geringere Luftschalldämmungsmaße der Außenbauteile zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch ein schalltechnisches Gutachten niedrigere als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

(Auf die Anlage 6 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Dr. Dröscher + Partner, 03. Februar 2026) wird zudem verwiesen.)

10.2. Lüftungseinrichtungen für Schlafräume (Gesamtschallimmissionen)
An Schlafräumen mit Gesamtschallimmissionen (Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr, einschließlich gewerblicher Schalleinwirkungen) von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum (siehe Planteil Pegel von über 45 dB(A)) sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der Schlafraum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen von ≤ 45 dB(A) – verfügt.

Ausnahmsweise kann auf die Installation von Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch ein schalltechnisches Gutachten am Schlafraum niedrigere Schallimmissionen als die im Plan dargestellten nächtlichen Schallimmissionen von > 45 dB(A) nachgewiesen werden.

(Auf die Anlage 5.2 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Dr. Dröscher + Partner, 03. Februar 2026) wird ergänzend verwiesen. Darin sind die Gesamtschallimmissionen im Nachtzeitraum (Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr einschließlich gewerblicher und landwirtschaftlicher Schalleinwirkungen) dargestellt.)

11. Flächen für das Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)

11.1. Allgemeine Festsetzungen für Bepflanzungen

Die durch nachfolgende Festsetzungen vorgegebenen Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die als Pflanzverpflichtung bzw. -gebot festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Die sonstigen nicht überbauten oder nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der Grundstücksflächen sind unter Beachtung der Festsetzungen zu einzelnen Pflanzverpflichtungen gärtnerisch anzulegen und so dauerhaft zu erhalten.
Beispielartenlisten für die Pflanzgebote sind anschließend zusammengefasst. Bei der Verwendung gebietsheimischer Gehölze ist Vorkommensgebiet 5.1: "Süddeutsches Hügel- und Bergland" entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (gemäß EGBW, ZgG) nachzuweisen. Für Ansaaten mit regionalem Saatgut ist autochthones Saatgut aus Herkunftsgebiet 11: "Südwestdeutsches Bergland" mit Zertifizierung gemäß RegioZert oder VWW-Regiosaaten zu verwenden.

Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV zu berücksichtigen.

Für alle im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) als Ausnahme zugelassen werden.

11.2. Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen

PFG 1: Öffentliche Grünfläche – Spielplatz:
Im Randbereich der Spielplatzfläche ist zur Abschirmung eine mehrreihige, geschlossene Gehölzpflanzung mit mindestens 2,50 m Breite (Pflanzabstand 1,00 bis 1,25 m) aus überwiegend gebietsheimischen, standorttypischen Heistern und Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 150 m² Spielbereichsfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität H 3xv mB StU 20-25 der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht mit Spieleinrichtungen oder zur Erschließung genutzte Spielplatzfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung anzusäen und so dauerhaft zu erhalten.

PFG 2: Straßenbäume:
An den im Lageplan festgesetzten Stellen sind zur Begrünung des Straßenraums in dessen Nebenflächen (Verkehrsgrün) hochstämmige Laubbäume in der Qualität Al/Sol 4xv mB StU 20-25 entsprechend der Pflanzenliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumquartiere sind zur Begrünung mit einer blütenreichen Rasenmischung RSM 2.4 anzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Bei überbauten Baumquartieren mit Pflanzgrubenbauweise 2 muss eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ Volumen und die Verwendung von verdichtungsfähigem, druckstabilem Substrat sichergestellt werden.

11.3. Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich, soweit sie nicht durch andere zulässige Befestigungen oder Nutzungen wie Garagen, Zufahrten, Zugänge, Höfe, Terrassen etc. in Anspruch genommen werden, unter Verwendung von Arten der Pflanzlisten 1 bis 3 dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

PFG 3: Randeingrünung der Grundstücksbereiche:
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind mehrreihige, geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens 3,00 m Breite, aus überwiegend gebietsheimischen, standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PFG 4: Baumpflanzung auf den Baugrundstücken
Bis 400 m² Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum in der Qualität H 3xv mB StU 18-20 der Pflanzenliste 1 oder 2 oder ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je weitere 200 m2 Grundstücksfläche ist ein zusätzlicher Laubbaum oder mittel- bis hochstämmiger Obstbaum in der genannten Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt von Bestandsbäumen einheimischer Laubbaumarten oder von Obstbäumen mit einem Stammumfang > 60 cm, gemessen in 1 m Höhe über Stammfuß, kann auf die Verpflichtung zur Anpflanzung von Laubbäumen angerechnet werden.

PFG 5: Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten oder Stauden und Gräser der Pflanzliste 6 zu verwenden. Die Begrünung ist als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten.
Ausnahmsweise kann zugunsten von Solaranlagen und Terrassen auf eine Begrünung verzichtet werden.

11.4. Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PFB 1: Bindung zum Erhalt von Gehölzstrukturen
Zum Erhalt eines Teils der vorhandenen Gehölzstrukturen sind die Heckenstrukturen innerhalb der gekennzeichneten Flächen dauerhaft zu erhalten und der Charakter der Vegetationsflächen zu sichern. Grundsätzliche Veränderungen der Artenzusammensetzung innerhalb der Flächen sind unzulässig. Die Strukturvielfalt sowie das Erscheinungsbild ist ggf. durch Nachpflanzungen mit standortgerechten, gebietsheimischen Arten zu kompensieren.

Bei jeder Durchführung von Baumaßnahmen sind die vorhandenen Gehölzbestände vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks o.ä. zu bewahren. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist grundsätzlich anzuwenden.

11.5. Vorschlagslisten zur Pflanzen-/Gehölzverwendung

Botanischer Name	Deutscher Name
Pflanzenliste 1: Klein-/mittelkronige Laubbäume für Privatgärten und als Straßenbaum	
Acer campestre	Feldahorn

Acer campestre 'Elsrijk'*	Feldahorn
Acer campestre Huiber's Elegant*	Feldahorn
Acer platanoides ´Cleveland´	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare'*	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmstedt''	Spitzahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Aesculus x carnea	Purpurkastanie
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlachkastanie
Alnus spaethii*	Purpur-Erle
Betula pendula	Birke
Celtis australis	Zürgelbaum
Corylus colurna*	Baumhasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'*	Rotdorn
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfeldorn
Fraxinus ornus*	Blumenesche
Gleditsia tracanthos 'Skyline'*	Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'*	Lederhülsenbaum
Koelreuteria paniculata*	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua*	Amberbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Maulus trilobata*	Dreilappiger Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium 'Plena'*	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Sorbus aria*	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'*	Thüringische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata 'Greenspire'*	Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata 'Rancho'*	Straßenlinde
Ulmus 'Clusius'	Ulmenhybride
Ulmus 'Columella'*	Ulmenhybride
Ulmus x hollandica 'Lobel'*	Ulmenhybride

Pflanzenliste 2: Großkronige Laubbäume für Privatgärten / Freiflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Gleditsia triacanthos*	Gleditschie
Gingko biloba*	Ginkgo
Liriodendron tulipifera	Amerikan. Tulpenbaum
Platanus acerfolia	Platane
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Amerikanische Roteiche
Robinia pseudoacacia*	Scheinakazie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia europaea	Holländische Linde
Tilia europaea 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'*	Silberlinde
Salix alba	Silberweide
Sophora aucuparia	Schnurbaum
Sorbus aucuparia*	Vogelbeere
Ulmus glabra	Bergulme
Zelkova serrata*	Japanische Zelkove

Pflanzenliste 3 - Obstbäume

Äpfel:	Alkmene, Berner Rosenapfel, Brettacher, Biesterfelder, Cox Orangrenette, Dülmener Herbstrosenapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Ingrid Marie, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Mac Intosh, Melrose, Ontario, Schöner von Boskoop, Roter Boskoop, Weißer Klarapfel, Zabergäurenette
Birnen:	Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Eschenbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gellerst Butterbirne, Graf Moltke, Gute Graue, Gute Louise, Muskateller Birne, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Vereinsdechants, Williams Christ
Kirschen:	Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Frühe Rote Meckenheimer, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschgen/Pflaumen:	Anna Späth, Bühler Frühe, Graf Althanns, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Ontario Pflaume, Zimmers Frühzwetsche
Walnüsse:	Spätaustreibende Veredelungen

Pflanzenliste 4: Großsträucher und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Berberis spec	Sauerdorn
Buddleia davidii	Schmetterlingsflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubuginosa	Weinrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Mandelweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rubens	Fahlweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Spirea spe.	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 5: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldrebe (in Sorten)
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

Achillea millefolium	Schafgarbe
Acinos arvense	Gemeiner Steinquendel
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Alyssum alyssoides	Kelch-Steinkraut
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Bromus tectorum	Dachtrespe
Calamintha acinos	Steinquendel
Campanula rapunculus	Rapunzel-Glockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Centaurea cyanus	Kornblume
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Festuca glauca	Blauschwingel
Festuca ovina spec.	Schafschwingel
Galium verum	Echtes Labkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hippocrepis comosa	Hufeisenklee
Inula salicina	Weidenalant
Knautia arvensis	Wiesenknautie
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn
Leucanthemum vulgare	Margarite
Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut
Lotus corniculatus	Hornschotenklee
Medicago lupulina	Gelbklee
Origanum vulgare	Wilder Majoran
Papaver argemon	Sandmohn
Picris hieracoides	Gemeines Bitterkraut
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa prat. ssp. angustifolia	Wiesenrispengras
Potentilla verna	Frühlings Fingerkraut
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Reseda lutea	Gelber Wau

Reseda luteola	Färber-Resede
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum telephium	Milder Mauerpfeffer
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Stachys recta	Aufrechter Ziest
Teucrium chamaedrys	Edelgamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Viola arvensis	Acker-Stiefmütterchen

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Herrenberg zur Führung und Unterhaltung von Regen- und Abwasserkanälen

13. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ ausgewiesen.

14. Bedingte Zulässigkeit von Festsetzung (§ 9 (2) BauGB)

14.1. Bedingte Zulässigkeit zum Schutz vor Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung

Aufschiebende Bedingung für WA 2 und MI 2:
In dem mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnetem Baufeld bleiben die nach WA 2 und MI 2 festgesetzten Nutzungen so lange unzulässig, bis die bestehenden Tierhaltungen des Betriebes in der Altinger Str. 57, 57/1 und 57/2 vollständig aufgegeben wurden oder der Nachweis einer Gebietsverträglichkeit im angrenzenden Baufeld erbracht ist.

14.2. Bedingte Zulässigkeit zum Schutz vor Schalleinwirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung

Aufschiebende Bedingung für WA 2:
In dem mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnetem Baufeld WA 2 bleiben die nach WA 2 festgesetzten Nutzungen so lange unzulässig, bis der bestehende landwirtschaftliche Betrieb in der Altinger Str. 57, 57/1 und 57/2 vollständig aufgegeben wurde oder der Nachweis einer Gebietsverträglichkeit im angrenzenden Baufeld WA 2 erbracht ist.

Bebauungsplan „Gartenäcker“
Große Kreisstadt Herrenberg, Stadtteil Gültstein
Landkreis Böblingen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 I Nr. 25).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Gartenäcker“ zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden

1.1.1 Dachform und Dachneigung:

Für Hauptgebäude sind entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) zulässig:
- Satteldächer (SD) mit Dachneigungen 25° bis 35° bzw. 35° bis 45°
- Pultdächer (PD) mit Dachneigungen 8° bis 15°
- Flachdächer (FD) mit Dachneigungen 0° bis ≤ 5°

Es gilt in **WA 1** und **WA 6:**

Dachform / Dachneigung	SD / 25° - 35°
Traufhöhe (TH)	max. 6,5 m
Firsthöhe (FH)	max. 10,0 m

Dachform / Dachneigung	PD / 8° - 15°
Traufhöhe (TH)	max. 6,5 m
Firsthöhe (FH)	max. 10,0 m

Es gilt in **WA 2** und **MI 1:**

Dachform / Dachneigung	FD / 0 – 5°
Gebäudehöhe (GH)	max. 10,0 m

Es gilt in **WA 3**, **WA 4** und **WA 5:**

Dachform / Dachneigung	FD / 0 – 5°
Gebäudehöhe (GH)	max. 7,0 m

Es gilt in **WA 7:**

Dachform / Dachneigung	FD / 0 – 5°
Gebäudehöhe (GH)	max. 10,0 m
Dachform / Dachneigung	PD / 8° - 15°
Traufhöhe (TH)	max. 6,5 m
Firsthöhe (FH)	max. 10,0 m
Dachform / Dachneigung	SD / 25° - 35°
Traufhöhe (TH)	max. 6,5 m
Firsthöhe (FH)	max. 10,0 m

Es gilt in **MI 2**

Dachform / Dachneigung	SD / 35° - 45°
Traufhöhe (TH)	max. 6,5 m
Firsthöhe (FH)	max. 11,0 m

1.1.2 Dacheindeckungen

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind Tondachziegel oder Betondachsteine in den Farben rotbraun / ziegelrot / naturrot / anthrazit / graphit / schwarz in Anlehnung an die RAL-Farben RAL 2001, RAL 3002, RAL 3003, RAL3004, RAL3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 7015, RAL 7016, RAL7024, RAL 7026, RAL 8012 und RAL 90111 zu verwenden. Andere Farben und andere Materialien wie Bitumendachschindeln, Holzdachschindeln, Metalldächer (auch profilierte) oder Wellfaserzementplatten sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Bei Dachflächen, bei denen Solaranlagen (Fotovoltaikanlagen, Kollektoranlagen) die sonst erforderlichen Dacheindeckungen ersetzen, sind die Regelungen zum Material der Dacheindeckung nicht anzuwenden.

Die gesamte Dachfläche ist in einheitlichem Material und einheitlicher Farbe zu decken. Dächer von untergeordneten Bauteilen, z.B. Dachgauben, können mit anderen Materialien gedeckt werden, sofern der Flächenanteil weniger als 20 % der Gesamtfläche beträgt.

Ausnahmsweise können bei der Neueindeckung von bestehenden Dächern andere Materialien zugelassen werden, wenn aus statischen Gründen eine aufwändigere Unterkonstruktion herzustellen ist oder die festgesetzten Materialien aufgrund der geringen Dachneigung ungeeignet sind.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.2. Dachflächen von Garagen, Carports, Nebenanlagen

Die Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) sind mit Dachflächenbegrünung auszubilden. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Garagen, die in das Hauptdach integriert sind.

Im Mischgebiet MI 2 sind auch Satteldachgaragen zulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern (SD):

Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern sind zulässig, sofern folgende Maßgaben eingehalten werden:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig
- Die Summe der Längen der Gauben, Einschnitte und Nebengiebel darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen
- Von den Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten
- Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten, Dacheinschnitten und / oder Nebengiebeln muss mind. 1,50 m betragen

1.4. Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind im WA nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf Dächern
- Werbeanlagen, die bauliche Anlagen im Sinne des § 2 (1) LBO darstellen
- Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht

Sonstige Lichtwerbung ist in zurückhaltender Form zulässig, d.h. sie muss sich in Farb- und Leuchtintensität im Maßstab des übrigen Straßenbereiches halten.

Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m sowie eine Längenausdehnung von 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Stützmauern, die als Einfriedung dienen und an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten.
Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind lebende Einfriedungen.

5. **Stellplatzanzahl** (§ 74 (2) 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Ergibt sich bei der so ermittelnden Stellplatzzahl je Wohngebäude eine Bruchzahl, wird aufgerundet.

6. **Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen** (74 (1) 5 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

7. **Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 (3) 2 LBO)

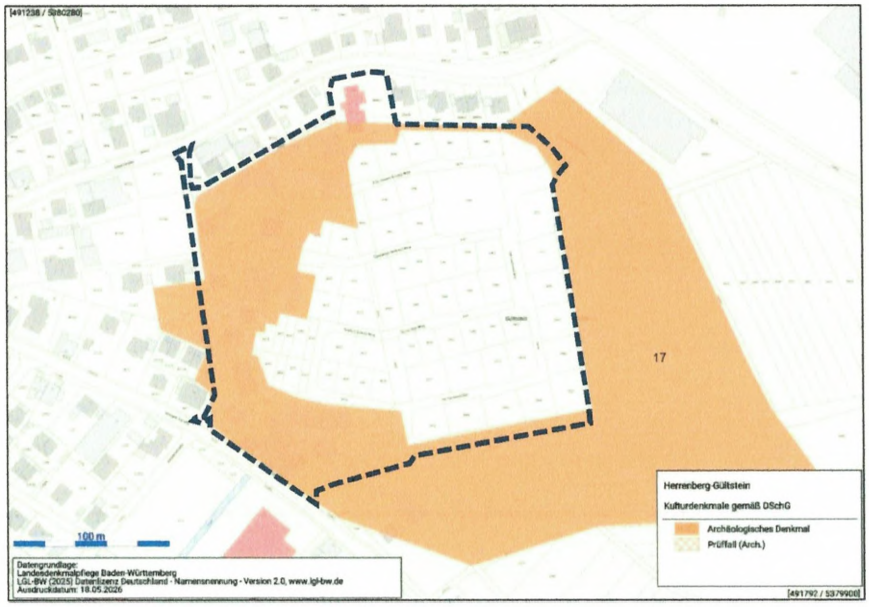
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

C. Hinweise

1. Denkmalpflege

Archäologische Denkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das archäologische Kulturdenkmal: Frühmittelalterliches Gräberfeld und hochmittelalterliche Siedlung (Listen-Nr. ADAB-ID 102326441); KD § 2 DSchG.



Überlagerung Karte Landesdenkmalamt mit Abgrenzung BP „Gartenäcker“ (schwarz gestrichelte Linie (------)

Jegliche Bodeneingriffe im Bereich des Kulturdenkmals (orangene Fläche) bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung im Rahmen des Zumutbaren verpflichtet. Die Rettungsgrabung erfolgt i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf eigene Kosten beauftragt wird. Für die Maßnahme gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen der Rettungsgrabung ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie kann bis zu mehrere Monate in Anspruch nehmen. Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.

Bau und Kunstdenkmalpflege

An der Erhaltung des Kulturdenkmals (denkmalgeschützter Brunnen, siehe Planzeichnung) besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m § 8). Es wird darauf, hingewiesen, dass es bei baulichen Eingriffen gemäß § 8 DScG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf und empfehlen diesbezüglich eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

2. Geotechnische Untersuchung

Eine Baugrunduntersuchung („Baugrunduntersuchung, Erschließung „Gartenäcker" in Herrenberg – Gültstein Untersuchungsbericht Nr. 130809, vom 21.11.2013, Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn) wurde erstellt. Dieses liegt zusammen mit dem Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Herrenberg zur Einsicht bereit. Es ersetzt allerdings kein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten. Eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

3. Grundwasserschutz während Baumaßnahmen

Baumaßnahmen welche das Grundwasser tangieren können, benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis (Grundwasserentnahme), welche beim Landratsamt beantragt werden muss. Deshalb sollte den Bauherren empfohlen werden, bauwerksbezogene Untersuchungen des Untergrundes im Vorfeld durchzuführen. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass Bauwerksdrainagen nicht an den Schmutzwasserkanal der Stadt Herrenberg angeschlossen werden dürfen.
Diese Informationen sind insbesondere auch bei der weiteren Planung der Baugebietserschließung (Kanalgräben etc.) zu berücksichtigen.

4. Schonender Umgang mit Boden: LRA-Böblingen

Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung zu verwerten. Ein Verwertungskonzept getrennt nach Qualität und Eignung ist frühzeitig zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen. Für den Umgang mit dem Bodenmaterial das für Vegetationszwecke eingesetzt oder ggf. auf landwirtschaftlich genutzten Böden verwertet werden soll, sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 zu beachten.
Durch planerische Maßnahmen, z. B. Anheben der Straßen- und Geländehöhen ist überschüssiger Bodenaushub möglichst zu vermeiden bzw. weitgehend zu reduzieren. Auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG § 3 Vermeidung von Abbruch und Bauabfällen Abs. 3 und 4 in Baugebieten und bei Bauvorhaben - wird hingewiesen.

Zu Beginn der Erschließung- und Baumaßnahmen ist der humose Oberboden in vorhandener Mächtigkeit abzuschieben und bis zur Wiederverwertung verdichtungsfrei in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m, raue Oberfläche, zum Glätten möglichst nur mit Baggerschaufel abzuziehen) ohne Verdichtung getrennt zu lagern. Die Mieten sind bei einer voraussichtlichen Lagerdauer von über 3 Monaten umgehend zu begrünen, um den Boden trocken zu halten und unerwünschten Pflanzenaufwuchs zu vermeiden. Der Oberboden ist im Bereich von Grünflächen nach Tiefenlockerung des Bodens wiederzuverwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Festgesetzte Grünstreifen und Flächen für Versickerung sind zum Schutz vor Einwirkungen (Lagerflächen, Befahren) während des Baubetriebes abzugrenzen. Zusammenhängende Grün- und Retentionsflächen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen durch Abgrenzung (z. B. Bauzaun) zu schützen, möglichst begrünt zu halten und nicht als Lager- und Abstellfläche zu gebrauchen.

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

Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Bodenlockerung zu beseitigen.
(Hinweis: Die Stadt Herrenberg hat für das Plangebiet ein „Bodenschutzkonzept Wohngebiet „Gartenäcker“ Herrenberg-Gültstein, Untersuchungsbericht Nr. 220609 vom 25. Juili 20222, Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn“, erstellt.)

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

Das im Plangebiet liegende Flurstück 3061 ist als Altstandort „AS Ammerstraße 7“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und mit Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung können entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind im Vorfeld mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaft, abzustimmen.

5. Schalltechnische Untersuchung

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt („Bebauungsplan „Gartenäcker“, ergänzendes Verfahren, Schalltechnische Untersuchung, Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, 3. Februar 2026“). Diese liegt zusammen mit dem Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Herrenberg zur Einsicht bereit.
Die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet sowie die Belastung der angrenzenden vorhandenen Bebauung durch planbedingten Straßenverkehrslärm wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan betrachtet.

Hinweis: Mögliche Abweichung von den Schallschutzanforderungen Textteil Nr. 10.1 und Nr. 10.2:
Die Schalleinwirkungen im Plangebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Dr. Dröscher + Partner, 03. Februar 2026) ohne Schallabschirmung durch Bebauung innerhalb des Plangebiets ermittelt. An im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Räumen sind bei Schallabschirmungen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis im Rahmen der Neuerrichtung sowie bei Änderungen von Gebäuden berücksichtigt werden. Die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019), die Schall-einwirkungen aus dem Schienenverkehr gemäß Anlage 2 (zu § 4) 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und die gewerblichen Schalleinwirkungen sowie die Schalleinwirkungen aus landwirtschaftlichen Nutzungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 28. August 1998 in der geänderten Fassung vom 1. Juni 2017) ermittelt.

Hinweis: Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm kommen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume grundsätzlich folgende Schallschutzmaßnahmen in Betracht:
- Geeignete Grundrissgestaltung (Errichtung von für schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an der lärmabgewandten Gebäudefassade) oder
- Baulicher Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. durch verglaste Laubengänge, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem öffenbaren Fenster) abschirmen oder Installation von nicht-öffenbaren Fenstern/ Festverglasungen.

Schallimmissionen von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf.

6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes mit der Bezeichnung „WSG Brunnwiesen - Herrenberg/Gültstein“, Wasserschutzgebietszone III und III A. Außerdem grenzt es im Osten an das Wasserschutzgebiet mit der Bezeichnung „WSG-Herrenberg - Ammertal-Schönbuch-Gruppe“, sowie an die Wasserschutzgebietszone III B. Die entsprechenden Schutzvorschriften und Rechtsverordnungen des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 mit den beiden Änderungen vom 20.10.2010 sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Amt für Stadtentwicklung Herrenberg eingesehen werden.

7. Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb

Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb, wie z.B. Lärm, Staub Erschütterungen oder ähnliches sind entschädigungslos zu dulden.

8. Verkehrlichen Auswirkungen

Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung zu analysieren und zu bewerten wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt „Bebauungsplan „Gartenäcker“ in Herrenberg, Stadt Herrenberg, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart, Dezember 2025“ (Anlage zum Bebauungsplan). Diese dient auch als Beurteilungsgrundlage für die schalltechnische Untersuchung.

9. Immissionen aus umgebenden Betrieben

Die Umgebungsnutzung weist unter anderem landwirtschaftliche Nutzung teilweise auch mit Tierhaltung auf. Im Plangebiet ist deshalb vereinzelt mit Immissionen (Geräusche, Gerüche, Stäube) zu rechnen. Aus den nördlich und nordöstliche des Plangebietes liegenden Gewerbegebieten können ebenfalls Lärmimmissionen auftreten.

10. Geruchsemissionen der bestehenden Pferdehaltung

Es wurde eine Ausbreitungsberechnung Geruch für das B-Plan Gebiet „Gartenäcker“ erstellt. Diese liegt zusammen mit dem Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Herrenberg zur Einsicht bereit.
Auch wenn innerhalb der Baufenster die Beurteilungswerte eingehalten werden ist in der Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb zeitweise mit Geruchsimmissionen zu rechnen.
Zur Konfliktlösung wurde deshalb eine bedingte Festsetzung für die weiterhin von Geruchsemmissionen betroffenen Baufenster festgesetzt. Dieses besagt, dass die Umsetzung einer Bebauung in den entsprechenden Baufenstern erst erfolgen kann, sofern die bestehende Tierhaltungen vollständig aufgeben wurde. bzw. der Nachweis einer Gebietsverträglichkeit in den Baufeldern erbracht ist. (Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Geruchsgutachten wird verwiesen: „Ausbreitungsberechnung

Geruch für das B-Plan-Gebiet „Gartenäcker“ im Gültstein und die Geruchsemissionen der Pferdehaltung Bräuning, Gerlingen, iMA Richter & Röckle, 18.03.2022“.)

11. Landwirtschaftliche und sonstige Betriebe:

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestehenden landwirtschaftlichen und sonstigen Betriebe genießen in ihrer genehmigten Betriebsart und -größe Bestandsschutz.

12. Artenschutz:

V 1 - Bauzeitenbeschränkung:
Maßnahmen zur Baufeldvorbereitung in Form von Gehölzrodungen und Gebäudeabriss sind auf den Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu beschränken.

13. Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

14. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Zum Ausgleich der durch die Bebauung und Erschießung entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft werden neben den durch den Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zusätzlich Maßnahmen auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB und sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen herangezogen. Diese umfassen:

- A 2 / FCS 1 - Entwicklung von Saumvegetation:
  Aufwertung einer südexponierten Böschung im Bereich Flurstück 5836 Gemarkung Gültstein
- A 3 Landschaftsentwicklung Stauchhalde:
  Entwicklung extensiver Wiesenflächen, Anlage von Gehölzen und Anlage von Lesesteinhaufen im Bereich im Bereich Flurstück 1422 Gemarkung Gültstein.

Die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden bereits umgesetzt, auf den Umweltbericht (g2-Landschaftsarchitekten, Stuttgart, 17.06.2021, ergänzt 20.03.2026) wird verwiesen.

15. Einsicht in DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit können bei der Stadt Herrenberg, Technisches Rathaus, Seeländerplatz 3, 71083 Herrenberg, eingesehen werden.

Aufgestellt: Herrenberg, den 02.07.2026

Ausgefertigt: Herrenberg, den 29.07.2026

.....
Baubürgermeisterin, Susanne Schreiber