

Gemeinde Gärtringen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„RIEDBRUNNEN II – 1. BAUABSCHNITT“

vom 22.02.2019

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. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung mit Umweltbericht**, Bebauungsplan „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“, Gemeinde Gärtringen, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, Planstand Satzung 22. Februar 2019
- **Artenschutzfachliche Beurteilung – Phase I**, Bauvorhaben Riedbrunnen II in Gärtringen, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, Januar 2017
- **Artenschutzfachliche Beurteilung – Phase II**, Bauvorhaben Riedbrunnen II in Gärtringen, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, Mai 2018
- Stellungnahme zu **Auswirkungen** auf die östlich angrenzende Teilfläche des **NSG Krebsbachaue**, geplantes Industriegebiet Riedbrunnen II in Gärtringen – 1. Bauabschnitt, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, April 2018 (Endfassung)
- **Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten** für die Erschließung des Gewerbegebietes „Riedbrunnen II“ in Gärtringen, Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 21.05.2013
- **Ingenieurgeologisches Gutachten** für die geplante Erweiterung des Erschließungsgebietes „Riedbrunnen II“ in Gärtringen (Fläche IIb und Re-

tentionsflächen), Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 27.11.2017

- **Hydrogeologische Verhältnisse, Auswirkungen auf das benachbarte Naturschutzgebiet „Krebsbachaue“**, geplante Erweiterung des Erschließungsgebietes Riedbrunnen II in Gärtringen (Fläche IIb und Retentionsfläche), Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 11.10.2017
- **Hydrogeologische Verhältnisse**, geplante Erweiterung des Erschließungsgebietes Riedbrunnen II in Gärtringen (1. Bauabschnitt und Retentionsfläche), Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 20.02.2018
- **Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse**, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedbrunnen II“ in Gärtringen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Karlsruhe, Januar 2018
- **Verkehrsuntersuchung** Baulanderschließung „Riedbrunnen II“, Gemeinde Gärtringen, Ingenieur Gesellschaft Verkehr IGV, Stuttgart, Mai 2018
- **Schalltechnische Untersuchung**, Gemeinde Gärtringen, Bebauungsplan „Riedbrunnen II“ Bauabschnitte 1 & 2, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 13. März 2018
- **Sachverständigengutachten Geruchsmissionen**, Gemeinde Gärtringen, Bebauungsplan „Riedbrunnen II“ Bauabschnitte 1 & 2, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 05. April 2018

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 GI – Industriegebiet

(§ 9 BauNVO)

Zulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerplätze, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe.

Nicht zulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- selbständige Werbeanlagen,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen,
- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO i.V.m. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**. Hierbei handelt es sich um:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, und 3 BauNVO bis zu einem Wert von **0.85** überschritten werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die Bezugshöhe (**BZH**) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten **Bezugshöhe (BZH)** und der Oberkante Attika gemessen.

Die Höhe von Gebäuden mit geneigten Dächern wird zwischen der festgesetzten **Bezugshöhe (BZH)** und dem höchsten Punkt des Daches (z.B. First) gemessen.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Haustechnische Anlagen und Brüstungen, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, maximal bis zu einer Höhe von 4.00 m über die Dachfläche hinausreichen und mindestens 5.00 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikmodulen) um 1.50 m überschritten werden (flächenmäßig keine Begrenzung, siehe jedoch Ziff. A9.6 und B1.1). Solaranlagen und Photovoltaikmodule sind vom Dachrand mindestens 1.00 m zurückzusetzen.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 14 und 23 BauNVO)

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

Unterirdische bauliche Anlagen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

A4.1 Stellplätze und Garagen

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Stellplätze

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen sind die pz-Flächen sowie die Flächen mit Leitungsrecht (LR).

A4.2 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sowie Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht innerhalb der pz-Fläche zulässig (siehe auch Ziff. A12).

Innerhalb der FNL 3 – Fläche sind die entsprechenden Vorgaben für Nebenanlagen zu beachten (siehe auch Ziff. A9.3).

A4.3 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern und Böschungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe auch Ziff. B3.2).

A5 Mindestgröße Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße im Plangebiet für Baugrundstücke beträgt 10.000 m².

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

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

A6.2 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.

A7 Regenrückhaltebecken RRB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Im Planteil sind Flächen für die Rückhaltung (Retention) und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Auf der Fläche mit der **Zweckbestimmung „Regenrückhaltung / Retention (unterirdisch)“** sind unterirdische Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser sowie Abschlagswasser aus Regenwasserbehandlungsanlagen zulässig sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik benötigte bauliche Anlagen bzw. Bauwerke. In der festgesetzten Fläche ist die Pflanzung oder Entwicklung von Bäumen oder Gehölzen unzulässig (siehe auch Ziff. A8.1 und A12.1)

Auf der Fläche mit der **Zweckbestimmung „Regenrückhaltung / Retention (oberirdisch)“** sind Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser sowie Abschlagswasser aus Regenwasserbehandlungsanlagen zulässig (z.B. Retentionsflächen, -becken, naturnah gestaltete Mulden und Gräben, frei geführte Wassergräben, Sickermulden, Ableitungsmulden und -gräben) sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik benötigte bauliche Anlagen bzw. Bauwerke (siehe auch Ziff. A8.1, A9.1, A9.2 und A12.2).

A8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A8.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen erhalten die **Zweckbestimmungen „Retention“, „Retention / Ausgleich“** sowie **„Retention / Ausgleich / Abstandsfläche NSG“**.

In der öffentlichen Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Retention“** sind zulässig:

- unterirdische Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser sowie Abschlagswasser aus Regenwasserbehandlungsanlagen sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik benötigte bauliche Anlagen bzw. Bauwerke (siehe auch Ziff. A7 und A12.1).

In der öffentlichen Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Retention / Ausgleich / Abstandsfläche NSG“** sowie der **Zweckbestimmung „Retention / Ausgleich“** sind zulässig:

- Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser sowie Abschlagswasser aus Regenwasserbehandlungsanlagen (z.B. Retentionsflächen, -becken, naturnah gestaltete Mulden und Gräben, frei geführte Wassergräben, Sickermulden, Ableitungsmulden und -gräben) sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik benötigte bauliche Anlagen bzw. Bauwerke,
- frei geführte Bewirtschaftungswege,
- Fläche für zu schaffende Wiesenflächen / Ausgleichsmaßnahmen (gem. Pflanzzwang 3 (pz 3), siehe Ziff. .A12.2)

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention / Ausgleich / Abstandsfläche NSG“ sind zudem die Anforderungen gem. FNL 3 zu beachten (siehe Ziff. A9.2).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 FNL 1 - Retention / Ausgleich

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit FNL 1 festgesetzten Fläche sind Retentionsflächen (z.B. in Form von Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser sowie Abschlagswasser aus Regenwasserbehandlungsanlagen sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik benötigte bauliche Anlagen bzw. Bauwerke) anzulegen (siehe auch Ziff. A7 und A8.1).

Unter Berücksichtigung der hydraulischen Rahmenbedingungen müssen die Regenrückhalteflächen und Gräben möglichst naturnah ausgebaut werden.

Die Flächen sind gemäß der unter Pflanzzwang 3 (pz 3) aufgeführten Bepflanzungen anzulegen.

A9.2 FNL 2 – Retention / Ausgleich / Abstandsfläche NSG

Zusätzlich zu den in FNL 1 umzusetzenden Maßnahmen (siehe Ziff. A9.1) sind Maßnahmen zum Schutz des Naturschutzgebietes „Krebsbachaue“ umzusetzen.

In der mit FNL 2 festgesetzten Fläche ist die Pflanzung oder Entwicklung von Bäumen oder Gehölzen unzulässig.

Nebenanlagen und Nutzungen sind nur in begrenztem Umfang zulässig (siehe auch Ziff. A4.2). Nebenanlagen jeglicher Art sind nur in Einzelfällen mit einer Höhe von maximal einem Meter zulässig. Nebenanlagen (z.B. Pumpwerk) sind im Südwesten (angrenzend an die Fläche FNL 3) vorzusehen, sofern technische Belange dem nicht entgegenstehen.

Beleuchtungsanlagen, Außenzäune mit möglicher Kulissenwirkung und regelmäßige Nutzungen sind unzulässig.

A9.3 FNL 3 - Abstandsfläche NSG

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit FNL 3 festgesetzten Fläche sind Maßnahmen zum Schutz des Naturschutzgebietes „Krebsbachaue“ umzusetzen.

In der mit FNL 3 festgesetzten Fläche sind die Vorgaben hinsichtlich Beleuchtung zu berücksichtigen (siehe Ziff. A9.10).

In der mit FNL 3 festgesetzten Fläche ist hinsichtlich der Bepflanzung nur eine Niederhecke zulässig, die durch regelmäßigen Schnitt auf eine maximale Höhe von max. 3.00 m zu begrenzen ist (siehe auch Ziff. A12.2).

Einzelanlagen, wie z.B. Beleuchtungsmasten, Verteilerkästen oder ein nicht blickdichter Außenzaun (maximale Höhe 2,5 m), sind zulässig. Durchgehende, blickdichte vertikale Strukturen, wie z.B. Mauern mit einer Höhe von mehr als 1.50 m, sind unzulässig (siehe auch Ziff. A9.9, B3.1, B3.2).

A9.4 FNL 4 – Erhalt straßenbegleitende Feldhecke

Die Feldhecken entlang der Autobahn A8 bzw. Bundesstraße B14 sind zu erhalten.

Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind nicht zulässig. Für diejenigen Gehölze, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Abgängigkeit von Feldgehölzen ist mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang) neu zu entwickeln. Die Pflanzqualität beträgt hier mind. 150 cm Höhe. Die Pflanzqualität beträgt bei Bäumen mindestens 20-25 cm Stammumfang.

Eingriffe in Wiesenbereiche sind nach der Instandsetzung mit einer standortgerechten extensiven Wiesenmischung einzusäen.

A9.5 FNL 5 - Oberflächenbelag Fuß- und Wirtschaftsweg (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Der gemäß Planeinschrieb festgesetzte Fuß- und Wirtschaftsweg ist wasserdurchlässig als Grasweg anzulegen.

A9.6 Modifiziertes Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser sowie nach verschmutztem und unverschmutztem Regenwasser (Dachflächenwasser) getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das Dachflächenwasser ist in den Regenwasserkanal bzw. den südlich im Plangebiet zu erstellenden Wassergraben einzuleiten.

Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie das sonstige Oberflächenwasser (z.B. aus Straßen- oder Hofflächen) sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

A9.7 Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre, Regenrinnen) ist die Verwendung der genannten Materialien zulässig.

A9.8 Oberflächenbelag privater Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater PKW-Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Alle anderen Verkehrsflächen (private Erschließungswege, Hofflächen und Stellplätze die dem LKW-Verkehr dienen sowie Be- und Entladebereiche, offene Lagerflächen, sonstige Zufahrten) sind wasserundurchlässig herzustellen und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

A9.9 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Auf flachen oder flach geneigten Dächern (0° bis einschließlich 10°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten ist eine mindestens extensive Dachbegrünung (ca. 10 - 15 cm Substratstärke) aufzubringen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen.

Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang) ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Werden Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Begrünung durchzuführen. Der entsprechende Ersatz ist durch geeignete Fachgutachter zu bestimmen.

Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Dachbereiche mit Anlagen, die den Einsatz wassergefährdender Stoffe erfordern (z.B. Solarthermie, Kühlanlagen) sind von den Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Begrünung auszuschließen. Das Wasser ist der öffentlichen Kläranlage zu zuführen.

A9.10 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Artenschutz

Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten / Baufeldfreimachung (Vögel / Fledermäuse)

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

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

Sollten bei der Baumfällung doch Fledermäuse gefunden werden, sind diese umgehend in Interimsquartiere (Fledermauskästen) zu verbringen und anschließend einer Fachinstitution zur Pflege zu übergeben.

Vermeidung von Falleneffekten (Amphibien)

Im Randbereich des Plangebietes sind relevante Falleneffekte für Amphibien (insb. ungeschützte Gullies) zwingend zu vermeiden.

Erforderliche Stützmauern sind – sofern statisch möglich – als Naturstein-Bauwerke zulässig.

Außenbeleuchtung (Insekten)

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) und insektenfreundliche Leuchtmittel (LED-Lampen) zulässig.

Die Verwendung hoch angesetzter, nach oben oder seitwärts abstrahlender Lichtquellen ist nicht zulässig (Beschränkung des Lichtkegels auf die zu beleuchtenden Flächen).

Die flächige Anstrahlung weißer Wände und leuchtende Info- oder Werbeanlagen auf oder an den Gebäuden sind Richtung Außenbereich nicht zulässig (siehe auch Ziff. B2).

Zudem ist die Beleuchtungsintensität in späteren Nachtstunden (insbesondere in den Monaten März bis November) zu reduzieren.

A9.11 Modellierung des Geländes

Geländeänderungen zur Modellierung und topografischen Anpassung des Geländes an die baulichen Anlagen sind zulässig.

A10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht LR ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Gärtringen zu belasten.

A11 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A11.1 Straßenverkehrslärm

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen (Beurteilungspegel von über 70 dB(A) tags) ist bei der Errichtung schutzbedürftiger Büroräume der Schallschutz durch geeignete Grundrissgestaltung (Errichtung der schutzbedürftigen Büroräume an der von der Autobahn A 81 lärmabgewandten Gebäudefassade), baulichen Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem offenen Fenster) abschirmen) oder nicht offene Fenster sicherzustellen, sofern nicht durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von schutzbedürftigen Büroräumen keine Beurteilungspegel von über 70 dB(A) tags (berechnet auf Grundlage der prognostizierten Verkehrsstärken gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990) zu erwarten sind.

Zudem gelten die passiven Schallschutzanforderungen (siehe auch Ziff. C11).

A12 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)

A12.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb 1) – Eingrünung Regenrückhaltung

Die Bepflanzung der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche (pb 1-Fläche) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang ist die Fläche gleichwertig mit einer extensiven Wiesenmischung zu bepflanzen. In der Saatgutmischung ist der Große Wiesenknopf mit zu verwenden. Die Pflege der Flächen hat möglichst extensiv und in Teilabschnitten zu erfolgen. Ein Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

In der mit pb 1 festgesetzten Fläche ist die Pflanzung oder Entwicklung von Bäumen oder Gehölzen unzulässig.

Unterirdische Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser sowie Abschlagswasser aus Regenwasserbehandlungsanlagen sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik benötigte bauliche Anlagen bzw. Bauwerke sind zulässig (siehe auch Ziff. A7 und A8.1).

A12.2 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 (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Im gesamten Plangebiet sind nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang) zulässig.

Die Leitungen bzw. Leitungsrechte sind zu beachten. Notwendige Sichtfenster sind zu berücksichtigen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Um die Bodenfunktionen im Bepflanzungsbereich nicht zu beeinträchtigen, sind Pflanzflächen vor baubetriebsbedingten Beeinträchtigungen (z.B. Verdichtungen) zu schützen.

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

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 18/20 cm) zu pflanzen.

Die ausgewiesenen Pflanzzwänge und erhaltene Bäume können dabei angerechnet werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Ortsrandeingrünung

In den mit pz 2 gekennzeichneten Bereichen ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil die Pflanzung auf mindestens 50 % der Fläche mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite

anzulegen. Entscheidend für das prozentuale Maß sind die Kronen der Bepflanzungen in der Draufsicht.

Die Anpflanzung erfolgt mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang) (Pflanzqualität 100-125 cm Höhe, Schwerpunkt beeren- und dornenreiche Gehölze aus der Pflanzliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher).

Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm. Großkronige Arten sind bei der Baumartenauswahl zu bevorzugen.

Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5.00 m zulässig.

Für die Ansaat ist eine artenreiche, standorttypische Wiesenmischung zu verwenden (autochthone Saatmischung mit dem Schwerpunkt Wildbienen- und Schmetterlingssaum). Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Die Pflege der Wiese hat extensiv (1 bis 2 schürige Mahd ab Mitte Juni) zu erfolgen.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Eingrünung Regenrückhaltung und Wiesenflächen (Abstandsflächen zum Naturschutzgebiet)

Die unbefestigten Flächen sind standortgerecht zu begrünen, die gewässerbegleitenden Flächen sind als Gras-/ Kraut- und Röhrichtsaum neu zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der hydraulischen Rahmenbedingungen müssen die Regenrückhalteflächen und Gräben möglichst naturnah ausgebaut werden (siehe auch Ziff. A9.1 und A9.2).

Die Flächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen (der Schwerpunkt richtet sich nach dem zu erwartenden Feuchtegrad des jeweiligen Standorts). Die Ansaat hat mit autochthonen Saatgutmischungen (Wiesen mit dem Schwerpunkt Wildbienen- und Schmetterlingssaum) zu erfolgen. In feuchteren (Retentions-) Bereichen sind gebietsheimische Feuchtwiesenmischungen zu verwenden. Im Saatgut ist ein Kräuteranteil von 50 % zu gewährleisten. In der Saatgutmischung ist der Große Wiesenknopf mit zu verwenden. Bei ausgeprägt feuchten Bereichen ist Röhricht als Initialpflanzung mit einzubringen. Die Ampfer-Verjüngung ist zu fördern.

Die Pflege der Flächen hat möglichst extensiv (1 bis 2 - schürige Mahd ab Mitte Juni) zu erfolgen (bei Röhricht alle 2 bis 3 Jahre in Teilabschnitten). Ein Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser sowie Abschlagswasser aus Regenwasserbehandlungsanlagen sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik benötigte bauliche Anlagen bzw. Bauwerke sind zulässig (siehe auch Bebauungsplan Ziff. A7 und A8.1).

Die Pflanzung oder Entwicklung von Bäumen oder Gehölzen ist unzulässig (siehe auch Ziff. A9.2).

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 5 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von

mindestens 18/20 cm, gemessen in 1.00 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.

Ausgenommen von der Festsetzung sind Pflanzungen im Bereich der FNL 3-Fläche (siehe Ziff. A9.2). Hier sind die Anforderungen an Bepflanzung (z.B. zulässige Wuchshöhe) gem. FNL 3 zu beachten.

Die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sollen aus Platzmangel befahrbare Baumscheiben und einen mechanischen Schutz des Stammes erhalten. Ein geschützter Wurzelbereich von 4 m² Fläche muss gewährleistet sein.

Pflanzzwang 5 (pz 5) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Unversiegelte Anteile der Industriegebietsflächen sind standortgerecht und naturnah zu begrünen. Vorschläge für Gehölz- und Heckenpflanzungen und Stauden sind den Pflanzempfehlungen (im Anhang) zu entnehmen.

Artenreiche, auf die Standortverhältnisse abgestimmte Saatgutmischungen für Extensivgründland sind anzuwenden (RSM 8 mit 30 % Kräuteranteil). Nach Möglichkeit sind Regiosaatgut-Mischungen zu bevorzugen.

Die Flächen sind möglichst extensiv zu pflegen.

Für Pflanzungen im Bereich der FNL 3-Fläche sind die Anforderungen an Bepflanzung (z.B. zulässige Wuchshöhe) gem. FNL 3 zu beachten (siehe Ziff. A9.3).

A13 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 2.50 m Tiefe festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Zulässig sind die Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

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

Dachdeckung

Vgl. Ziffer A9.9 „Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen“.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikmodulen) sind zulässig (vgl. auch Ziff. A2.4). Dies gilt auch für Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, welche über einer Dachbegrünung montiert sind.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) zulässig. Freistehende Werbeanlagen (selbständige Werbeanlagen) sind nicht zulässig (vgl. auch Ziff A1.1).

Werbeanlagen dürfen in der Höhe nicht über die Attika bzw. Traufe der jeweiligen Fassadenseite hinausragen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von firmeneigenen Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig. Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) Schriftzuges und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 2.0 m. Die Länge des Werbeschriftzuges darf maximal 15.0 m betragen. Die Werbefläche des Firmenlogos an Gebäuden darf 10 m² nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind **unzulässig**:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen,
- wechselnde, großflächige Werbebanner an den Gebäudefassaden,
- Werbeanlagen mit Blendwirkung Richtung Bundesstraße bzw. Bundesautobahn,

- Lichtwerbung Richtung Außenbereich.

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

Einfriedungen sind in Form eines blickoffenen Zauns bis zu einer Höhe von max. 2.50 m zulässig.

Zäune sind im Hinblick auf die Tierdurchlässigkeit mit mind. 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0.50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

Im Bereich der FNL 3 - Fläche sind die entsprechenden Anforderungen zu beachten (siehe Ziff. A9.3)

B3.2 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern und Böschungen sind zulässig (siehe auch Ziff. A4.3).

Bei der Errichtung von Böschungen und Stützmauern bzw. Stützbauwerken sind nachfolgende Regelungen einzuhalten:

- Durchgehende Stützmauern bzw. Stützbauwerke sind nur bis zu einer durchgehenden Höhe von 1.50 m zulässig (gemessen als Strecke zwischen dem unteren sichtbaren Beginn der Wandscheibe bis zum oberen sichtbaren Abschluss).
- Ist die Stützmauer höher als 1.50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0.50 m zurückzusetzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.
- Entlang von öffentlichen Straßen ist ein Mindestabstand der Stützmauer von 0.5 m einzuhalten.
- Böschungen sind zwingend mit einer Neigung von max. 1:2 auszubilden.

Im Bereich der FNL - Fläche sind die entsprechenden Anforderungen zu beachten (siehe Ziff. A9)

B3.3 Geländemodellierung

Das Gelände ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans den baulichen Anlagen und der topographischen Situation anzupassen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Nördlich des Plangebietes, im Bereich des 2. Bauabschnittes, befindet sich das **Kulturdenkmal** gem. § 2 DSchG: **Römische Siedlungsreste**. Zahlreiche Le-sefunde aus den Jahren 2010 - 2012 belegen einen römischen Siedlungsplatz (Quelle: Schreiben Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege, Schreiben vom 25.10.2017).



Abbildung 1: Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Römische Siedlungsreste (nördlich, außerhalb des Plangebietes)

Aus der Stellungnahme des RPS – Denkmalpflege - vom 25.10.2016, jedoch noch zum **Gesamtgebiet** (1. Bauabschnitt und 2. Bauabschnitt):

„An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.“

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).

C2 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.

Durch planerische und gestalterische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren.

Für unbelasteten Bodenaushub ist frühzeitig vor Baufreigabe ein Verwertungskonzept, getrennt nach Qualität (humoser Boden, steinfreier Lössboden mit Konsistenz halbfest bis steif, toniges oder steiniges Untergrundmaterial) und Eignung sowie der Angabe der überschlägigen Kubaturen, zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterial (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die/das nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, Version DIN 18915:2017-06 zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen Zimmer D323 eingesehen werden.

Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand (Konsistenz „halbfest“ – Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten) vorzunehmen. Für den Bodenabtrag sind vorzugsweise Kettenbagger einzusetzen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Boden in der anstehenden Mächtigkeit (lokal über 0,3 m) abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen.

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

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

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Eingetretene Verdichtungen auf Vegetationsflächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu beseitigen.

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

Fachgerechte Lagerung und evtl. Zwischenbegrünung von Bodenmieten, Vermeidung von Verdichtungen und Reduzierung von Bodenaushub verbessern die Eingriffe in das Schutzgut Boden.

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

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.

C3 Baugrund / Geotechnik

Ingenieurgeologische-bodenmechanische Gutachten zum Gesamtgebiet „Riedbrunnen II“ wurden erstellt. Diese sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen (siehe auch Begründung Kapitel 6.6):

- Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten für die Erschließung des Gewerbegebietes „Riedbrunnen II“ in Gärtringen, Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 21.05.2013
- Ingenieurgeologisches Gutachten für die geplante Erweiterung des Erschließungsgebietes „Riedbrunnen II“ in Gärtringen (Fläche IIb und Retentionsflächen), Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 27.11.2017
- Hydrogeologische Verhältnisse, Auswirkungen auf das benachbarte Naturschutzgebiet „Krebsbachaue“, geplante Erweiterung des Erschließungsgebietes Riedbrunnen II in Gärtringen (Fläche IIb und Retentionsfläche), Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 11.10.2017
- Hydrogeologische Verhältnisse, geplante Erweiterung des Erschließungsgebietes Riedbrunnen II in Gärtringen (1. Bauabschnitt und Retentionsfläche), Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 20.02.2018

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 14.01.2019) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), welche im Bereich des Plangebietes von quartärem Löss und Auenlehm mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Im Bereich des Auenlehms ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Der Löss neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflä-

chenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u. dgl.) werden weitergehende objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bezüglich des Grundwassers siehe auch nachfolgendes Kapitel C4.

C4 Grundwasserschutz

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge ins Grundwasser auszuschließen sind.

Bei einer Neubebauung sind befestigte Flächen möglichst versickerungsfähig auszubilden (Belange des Wasserschutzgebietes beachten).

Hinweis auf u. a. § 46 Abs. 2 Ziff. 2 WG BW (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Maßnahmen die evtl. Grundwasser berühren, bedürfen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg).

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Eine unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen Abstand genommen werden.

Hinweise zu den Belangen des Grundwasserschutzes und des ingenieurgeologisch-bodenmechanischen Gutachtens sind zu beachten.

Bei Baumaßnahmen, die tiefer in den Untergrund reichen als die bestehenden Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Sofern von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Im Plangebiet besteht stellenweise oberflächennahes Grundwasser. Im Bereich der geplanten Bebauung ist, nach den neu durchgeführten Untersuchungen, zumindest zeitweise auch eine schichtgebundene Wasserführung im Übergangsbereich Deckschichten/Gipskeuper vorhanden. Bei der geplanten Bebauung sollte dies insofern berücksichtigt werden, dass wenn möglich, auf Unterkellerungen verzichtet werden sollte. Sofern geländebedingt Einschnitte erforderlich sind, sollten in jedem Fall keine Dränierungsmaßnahmen, sondern entsprechende Abdichtungen ausgeführt werden. Auf die Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten (siehe Ziff. C3) wird verwiesen.

Prinzipiell gilt, dass aufgrund der ermittelten Grundwasserstände bei möglichen Untergeschossen oder bei Erschließungsarbeiten Grundwasser angetroffen werden kann. Auf der Grundlage von notwendigen bauwerksbezogenen Untergrunderkundungen kann es daher notwendig sein, dass ggf. wasserdichte Keller bei Gebäuden (bzw. Aufzugschächten) oder Sperrriegel bei Kanaltrassen notwendig sein werden.

(Hinweis: Die in den geologischen Gutachten dargestellten Ergebnisse beziehen sich auf das bestehende Gelände. Das Gelände wird jedoch im Zuge der Erschließung (teilweise) aufgeschüttet.)

Die hydrogeologischen Gutachten enthalten Maßnahmen, die im Plangebiet (u.a. aufgrund des angrenzenden Naturschutzgebietes) zu beachten sind. Siehe dazu vorliegende Hydrogeologische Gutachten (vgl. Kapitel C3 und C5).

Hinweise zu den Belangen des Grundwasserschutzes und des ingenieurgeologisch-bodenmechanischen Gutachtens sind zu beachten. Hierzu zählen u.a.: Die dränierende Wirkung der Kanalgräben im Baugebiet sollte durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sperrriegel) unterbunden werden. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet z.B. durch Befahrung, Lagerung von Material oder Staubemissionen beim Kalken auftreten können. Die negativen Auswirkungen durch die Oberflächenversiegelung können durch Sammlung des Niederschlagswassers in den Retentionsflächen und anschließende Weiterleitung in den Bereich des Naturschutzgebietes kompensiert werden. Hierbei sollte ein Mindestabstand dieser Flächen von ca. 10 m zur Grenze des Naturschutzgebietes eingehalten werden (im Rahmen der Fachplanung entsprechend im Detail mit der Behörde abstimmen).

Bei den Erschließungsarbeiten wird in das oberflächennahe Grundwasser eingegriffen. Für die notwendige Grundwassererhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche rechtzeitig beim LRA Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – zu beantragen ist. In diesem Verfahren werden auch die notwendigen Sperrriegel festgelegt und die naturschutzrechtlichen Belange bzgl. des Grundwasserschutzes für das angrenzende NSG berücksichtigt.

Für die Niederschlagswasserentsorgung des neuen Gewerbegebietes wird ein bestehender Wassergraben verlegt und eine neue Retentionsfläche (4.000 m³) erstellt. Ein festzulegender Drosselabfluss in das angrenzende NSG soll den natürlichen Bestand in diesem Gebiet schützen.

C5 Naturschutzgebiet „Krebsbachaue“

Der 1. Bauabschnitt des geplanten Erschließungsgebietes grenzt nach Osten an das Naturschutzgebiet „Krebsbachaue“ (Schutzgebiets-Nr. 1.201). Hierbei handelt es sich um ein insgesamt 92 ha großes Gebiet mit Teilbereichen auf den Gemeindeflächen Ehningen und Gärtringen. Nach dem Schutzgebietssteckbrief der LUBW Baden- Württemberg vom 29.03.1994 handelt es sich um eine „Talaue mit vielfältigen Feuchtgebietsstrukturen und extensiv genutzten Feuchtwiesen“.

Aufgrund der Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet „Krebsbachaue“ sollte gem. Ingenieurgeologisch-bodenmechanischen Gutachten (siehe Ziff. C3) u.a. Folgendes beachtet werden:

„Das Erschließungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der geplanten Bebauung ist, nach den neu durchgeführten Untersuchungen, zumindest zeitweise auch eine schichtgebundene Wasserführung im Übergangsbereich Deckschichten/Gipskeuper vorhanden. Bei der geplanten Bebauung sollte dies insofern berücksichtigt werden, dass wenn möglich, auf Unterkellerungen verzichtet werden sollte. Sofern geländebedingt Einschnitte erforderlich sind, sollten in jedem Fall keine Dränierungsmaßnahmen, sondern entsprechende Abdichtungen ausgeführt werden.“

Die dränierende Wirkung der Kanalgräben im Baugebiet sollte durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sperrriegel) unterbunden werden. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet z.B. durch Befahrung, Lagerung von Material oder Staubemissionen beim Kalken auftreten können. Dies sollte bei der Planung der Baustellenzufahrt und -einrichtung entsprechend berücksichtigt werden.

Die negativen Auswirkungen durch die Oberflächenversiegelung können durch Sammlung des Niederschlagswassers in den Retentionsflächen und anschließende Weiterleitung in den Bereich des Naturschutzgebietes kompensiert werden. Hierbei sollte ein Mindestabstand dieser Flächen von ca. 10 m zur Grenze des Naturschutzgebietes eingehalten werden.

Im Bereich des Riedbrunnenbaches und nach Osten hin zum Naturschutzgebiet ist in den quartären Talablagerungen eine oberflächennahe Wasserführung mit zum Teil sehr geringem Flurabstand ausgebildet. Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist ein Kanalgraben durch die Talaue des Riedbrunnenbaches und das Naturschutzgebiet geplant. Unabhängig vom direkten Eingriff durch die Baumaßnahme muss hier verhindert werden, dass es durch die Grabenverfüllung zu einer Dränierung des Feuchtgebietes kommt. Die Gräben müssen daher mit bindigem Material verfüllt werden. Hierdurch kann es langfristig zu gewissen Setzungen im Verlauf der Trasse kommen.“

„Da im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf das östlich angrenzende Naturschutzgebiet u.E. auf Dränierungsmaßnahmen verzichtet werden sollte, müssen ins Gelände einschneidende Gebäude als druckwasserdichte und auftriebsichere Wannen gemäß WU-Richtlinie 555 (sog. „weiße Wanne“) ausgebildet werden. [...]“

Aufgrund der Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet „Krebsbachaue“ sollte weiterhin gem. „Stellungnahme zu Auswirkungen auf die östlich angrenzende Teilfläche des NSG Krebsbachaue, geplantes Industriegebiet Riedbrunnen II in Gärtringen – 1. Bauabschnitt, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, April 2018 (Endfassung)“ (siehe Ziff. C10) neben den bereits in den

Textteil aufgenommenen Festsetzungen (vgl. u.a. Ziff. A9.3) u.a. Folgendes beachtet werden:

„Hinsichtlich des Wasserhaushaltes muss sichergestellt sein, dass es durch Bau- maßnahmen bzw. den Betrieb des geplanten Industriegebiets nicht zu einer Ent- wässerung des angrenzenden NSG kommt. Vor diesem Hintergrund ist insbe- sondere darauf zu achten, dass es zu keinen bau- bzw. betriebsbedingten Ent- wässerungen oder sonstigen Beeinträchtigungen durch eine im NSG geplante Kanaltrasse kommen kann.“

„Es ist darauf zu achten, dass die geplanten Grünland-, Retentions- und Ab- standsflächen gehölzfrei gestaltet werden, um ein Meidungsverhalten der aktuell vorkommenden Brutvögel des NSG durch entstehende Gehölzkulissen auszu- schließen (Festsetzung im Bebauungsplan). Vorgesehen ist bisher eine Pflanzung von Gehölzen in ca. 13 m Entfernung zur Baugrenze. Hier ist allenfalls eine Nie- derhecke mit maximal 3 m Höhe möglich, deren regelmäßige Pflege zur Höhen- begrenzung im Bebauungsplan festzusetzen ist. Nebenanlagen jeglicher Art sind Richtung Osten aufgrund möglicher Kulissen- und Störwirkungen nicht zulässig. Zudem sollten die im vorstehenden Abschnitt genannten Maßnahmen zur Reduk- tion negativer Lichtauswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt werden.“

Nach den Regelungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart über das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Krebsbachaue“ vom 29.03.1994 i.V.m. § 23 Abs. 2 BNatSchG ist zu beachten, dass auch Handlungen verboten sind, die zwar außerhalb eines NSG stattfinden, sich in diesem aber negativ auswirken.

C6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetz- ten Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, und für die Quell- fassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110).

Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

C7 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Zur Planung und zur Absicherung der Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Bebauungsplangebiet auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben- Blindgängern untersucht. Auf die Untersuchung wird verwiesen (siehe Begrün- dung Kapitel 6.8).

C8 Anbauverbotszone Autobahn und Bundesstraße / Werbeanlagen

(§ 9 FStrG)

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Autobahn A 81 und Bundesstraße B 14.

„Gemäß § 9 FStrG sind im Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 81, keinerlei Hochbauten zulässig (Anbauverbot). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, Nebenanla-

gen nach § 14 BauNVO, usw.. Baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) in einer Entfernung von 100 m zum Fahrbahnrand der A 81 kann zugestimmt werden, es sei denn, die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung sind tangiert.

Dieselben Vorschriften gelten für die B 14 für Hochbauten in einem Abstand von 20 m und bauliche Anlagen in einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand. [...]

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, wenn die Anbauverbotszone von 40 m bei Autobahnen bzw. 20 m bei Bundesstraßen von baulichen Anlagen frei gehalten wird, kann der Planung zugestimmt werden.

Bei Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn und Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden können. [...].“

Die Entwässerungsplanung (Entwässerungsgraben, Leitungen, Retentionsbecken, Bewirtschaftungsweg) wurde mit Stand vom 14.03.2018 (Graf Ingenieurbüro für Bauwesen, Statik, Tiefbau, Gärtringen) dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 42 -Steuerung und Baufinanzen, Vertrags- und Verdingungswesen, zur Einschätzung zur Verfügung gestellt. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat mit Mail vom 27.03.2018 geantwortet:

„[...] Der Niederschlagsentwässerung (Graben) und dem Bewirtschaftungsweg im Anbauverbot kann zugestimmt werden. In der Planung ist kein direkter Konflikt mit der Entwässerung der BAB ersichtlich, da diese sich im oberen Bereich -nach Plan- hinter der Böschung befindet.

Nur unten [gemeint ist der Bereich südöstlich außerhalb des Plangebietes] könnte es beim Ausbau bzw. Angleichung des Wirtschaftsweges, wenn es ganz ungeschickt läuft zum Konflikt kommen, ist aber eher unwahrscheinlich.

Die Entwässerung der B 14 liegt in der Zuständigkeit des Landratsamts Böblingen.

Die weitere Planung ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.“

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr, vom 16.01.2019 heißt es ergänzend:

„[...] Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn sowie den Bundesstraßen nicht abgelenkt oder geblendet werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Videoflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße nicht zugestimmt werden kann.“

Siehe auch Kapitel 5.2 „Anbauverbotszone / Bundesstraße“ in der Bebauungsplan-Begründung.

C9 Gutachten / Untersuchungen

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

C10 Artenschutz

Für das Plangebiet „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“ sowie den nördlich liegenden 2. Bauabschnitt wurden folgende Artenschutzgutachten erstellt:

- Artenschutzfachliche Beurteilung – Phase I, Bauvorhaben Riedbrunnen II in Gärtringen, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, Januar 2017
- Artenschutzfachliche Beurteilung – Phase II, Bauvorhaben Riedbrunnen II in Gärtringen, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, Mai 2018
- Stellungnahme zu Auswirkungen auf die östlich angrenzende Teilfläche des NSG Krebsbachaue, geplantes Industriegebiet Riedbrunnen II in Gärtringen – 1. Bauabschnitt, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, April 2018 (Endfassung)

Auf dieses wird verwiesen, sie sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

C11 Schallgutachten

Für das Plangebiet „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“ sowie den nördlich liegenden 2. Bauabschnitt wurde eine **Schalltechnische Untersuchung** („Gemeinde Gärtringen, Bebauungsplan „Riedbrunnen II“ Bauabschnitte 1 & 2, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 13. März 2018“) erstellt. Auf diese wird verwiesen, sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Zusätzlich zu den gem. Ziff. A11 festgesetzten Schallschutzanforderungen sind folgende Anforderungen zu beachten:

Der Nachweis der schalltechnischen Nachbarschaftsverträglichkeit von im Plangebiet vorgesehenen industriellen-/ gewerblichen Nutzungen soll im immissionschutzrechtlichen oder Baugenehmigungsverfahren gemäß TA Lärm erfolgen, wenn die genaue Planung und der Betriebsablauf der industriellen-/ gewerblichen Nutzungen bekannt sind.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

C12 Geruchsgutachten

Für das Plangebiet „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“ sowie den nördlich liegenden 2. Bauabschnitt wurde ein Geruchsgutachten („Gemeinde Gärtringen, Bebauungsplan „Riedbrunnen II“ Bauabschnitte 1 & 2, Sachverständigengutachten Geruchsmissionen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 05. April 2018“) erstellt. Auf dieses wird verwiesen, es ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

C13 Klimagutachten

Für das Plangebiet „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“ sowie den nördlich liegenden 2. Bauabschnitt wurde ein Klimagutachten (Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedbrunnen II“ in Gärtringen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Karlsruhe, Januar 2018) erstellt. Auf dieses wird verwiesen, es ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

C14 Verkehrsgutachten

Für das Plangebiet „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“ sowie den nördlich liegenden 2. Bauabschnitt wurde ein Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung Bau-landerschließung „Riedbrunnen II“, Gemeinde Gärtringen, Ingenieur Gesellschaft Verkehr IGV, Stuttgart, Mai 2018) erstellt. Auf dieses wird verwiesen, es ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

C15 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

C16 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

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

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	26.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	05.07.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	12.07.2018 - 17.08.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	06.07.2018 - 17.08.2018
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	13.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	29.11.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	07.12.2018 - 18.01.2019
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	06.12.2018 - 18.01.2019
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). Gärtringen, den
Thomas Riesch Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

Liste einheimischer und standortgerechter Bäume, Sträucher und Stauden

Einzelstehende Bäume

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

Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)

Aktuelle Krankheiten sind bei der Baumartenauswahl zu berücksichtigen (Vermeidung)

Auswahl an Streuobstsorten

Äpfel	Blutstreifling Bittenfelder Kaiser Wilhelm Brettacher Hauxapfel Jakob Fischer und weitere lokale Sorten	Birnen	Champagner Bratbirne Gelbmöstler Grüne Jagdbirne Palmischbirne Stuttgarter Geißhirtle Pastorenbirne Kirchensaller Samenbirne
Steinobst	Hauszwetsche Knorpelkirsche Dollenseppler Kirsche		

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Kletterpflanzen

<u>Gerüstkletterpflanzen</u>	
Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelleber	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)
<u>Selbstklimmer</u>	
Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

sowie feuchtigkeitsliebenden Stauden

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

Arten begrünter Flachdächer

<i>Allium flavum</i>	Gelber Lauch
<i>Alyssum montanum</i>	Steinkraut
<i>Anthericum ramosum</i>	Grasliilie
<i>Campanula porten.</i>	Ranken-Glockenblume
<i>Campanula rotundifol.</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Carex humilis</i>	Erdsegge
<i>Dianthus carthus.</i>	Karthäusernelke
<i>Festuca rupicola</i>	Schwingel
<i>Festuca vivipara</i>	Lebendgebärender Schwingel
<i>Geranium sang.</i>	Storchschnabel
<i>Helianthemum num.</i>	Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Habichtskraut
<i>Inula ensifolia</i>	Schwertalant
<i>Melica ciliata</i>	Perlgras
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinnelke
<i>Potentilla verna</i>	Frühlingsfingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Brunnelle
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Saponaria ocymoides</i>	Seifenkraut
<i>Saxifraga in Sorten</i>	Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Schneepolster
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Walzensedum
<i>Sempervivum tect.</i>	Dachwurz
<i>Teucrium cham.</i>	Gamander
<i>Thymus serpyllum</i>	Thymian

Stauden

<i>Verbascum spec.</i>	Königskerze
<i>Lavandula angustifolia</i>	Echter Lavendel
<i>Linum usitatissimum</i>	Gemeiner Lein
<i>Malva sylvestris</i>	Wilde Malve
<i>Mentha spicata</i>	Grüne Minze
<i>Salvia officinalis</i>	Echter Salbei
<i>Alcea rosea</i>	Gewöhnliche Stockrose
<i>Thymus vulgaris</i>	Echter Thymian