

gKreis  
Gemeinde  
Gemarkung

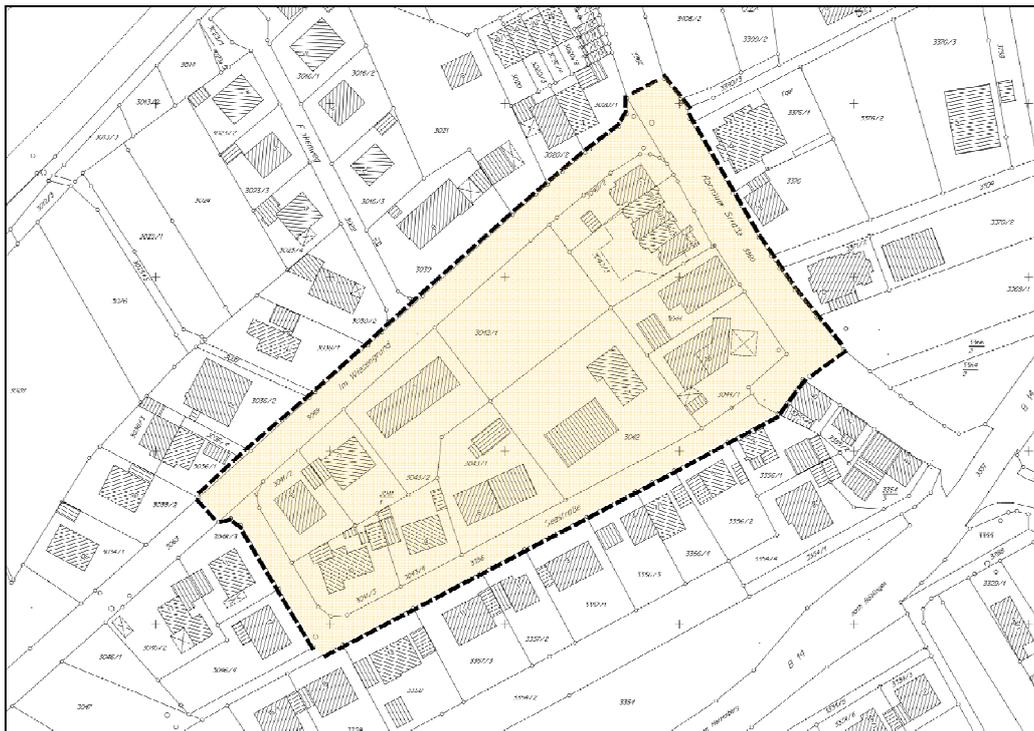
Böblingen  
Nufringen  
Nufringen

BP Wiesengrund Seestr.  
Stand 15.06.2020  
Stand: 13.10.2020

# BEBAUUNGSPLAN

der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB

## „Zwischen Im Wiesengrund und Seestraße“ und Satzung über örtliche Bauvorschriften



BEBAUUNGSPLANENTWURF,  
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-  
PLANES UND ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER  
STAND 10. November 2017.

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG  
UND BAULEITPLANUNG  
**HARTENBERGER + PHILIPP**  
BENZSTR.38, 71083 HERRENBERG.  
TEL. 07032-9473-0 FAX 947360  
E-Mail: info@hpverm.de

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES – ZEICHNERISCHER UND SCHRIFTLICHER TEIL - MIT DEM VOM GEMEINDERAT AM 14. 12. 2020 ALS SATZUNG BESCHLOSSENEN BEBAUUNGSPLAN WIRD BESTÄTIGT. DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN WURDE NACH DEN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN DURCHFÜHRT.

NUFRINGEN, DEN . . 2020

HERRENBERG, DEN 15. JUNI 2020  
DEN 13. Okt. 2020

Welte  
BÜRGERMEISTER

Philipp  
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786) in der jeweils geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 18.07.2019, (GBl. 313) in Kraft getreten am 01.08.2019 in der jeweils geltenden Fassung.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT: (§ 2 Abs. 1 BauGB).	Am 25. 09. 2017.
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG: (§ 2 Abs.1 BauGB).	Mitteilungsblatt der Gemeinde Nufringen vom 13. 10. 2017.
BILLIGUNG DES ENTWURFS DURCH DEN GEMEINDERAT UND BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG: (§ 3 Abs. 2 BauGB).	Am 19. 02. 2018.
AUSLEGUNG: (§ 3 Abs. 2 BauGB).	Vom 26. 03. 2018 bis 30. 04. 2018 nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nufringen vom 16.03.2018.
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE: (§ 4 Abs. 2 BauGB).	Mit Schreiben vom 20. 03. 2018 Fristablauf 30.04. 2018.
PRÜFUNG UND ABWÄGUNG DER VON DEN BÜRGERN UND DEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB).	Vom Gemeinderat am 20.07.2020
ERNEUTE BILLIGUNG DES ENTWURFS DURCH DEN GEMEINDERAT UND BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG: (§ 3 Abs. 2 BauGB).	Am 20.07.2020.
ERNEUTE AUSLEGUNG: (§ 3 Abs. 2 BauGB).	Vom 10. 08. 2020 bis 30. 09. 2020 nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nufringen vom 31.07.2020.
ERNEUTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE: (§ 4 Abs. 2 BauGB).	Mit Schreiben vom 31. 07. 2020 Fristablauf 30.09. 2020.
ERNEUTE PRÜFUNG UND ABWÄGUNG DER Von DEN BÜRGERN UND DEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB).	Vom Gemeinderat am 14. 12. 2020.
ALS SATZUNG: (§ 10 BauGB).	Vom Gemeinderat beschlossen am 14.12.2020.
IN KRAFT GETRETEN UND EINSICHT FÜR JEDERMANN:	Am 18.12.2020 mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 51/2020 (§ 10 BauGB)

## TEXTTEIL:

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.
- 1.2 Die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Dröscher, Technischer Umweltschutz Tübingen vom 19.10.2017 ist beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für die Gebäude Seestraße 4 und 6, Im Wiesengrund 5 sowie Rohrauer Straße 36 vom März 2017 ist beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( § 9 BauGB und BauNVO )

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO )

##### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA 1 – WA 4 (WA § 4 BauNVO) Bauquartier 1 – 4

Die in § 4 Abs. 2 Ziff. 1 bis 2 BauNVO genannten Nutzungen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie die in § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die Ausnahmen § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zulässig.

##### 2.1.2 Mischgebiet - MI 5 (MI § 6 BauNVO) Bauquartier 5

Die in § 6 Abs. 2 Ziff. 1 bis 4 BauNVO genannten Arten der Nutzungen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sind zulässig.

Die in § 6 Abs. 2 Ziff. 5 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 6 Abs. 2 Ziff. 6 bis 8 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe,

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die Ausnahme § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zulässig.

### **2.1.3 Mischgebiet - MI 6 (MI § 6 BauNVO). Bauquartier 6**

Die in § 6 Abs. 2 Ziff. 1 bis 4 und 7 BauNVO genannten Arten der Nutzungen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen sind zulässig.

Die in § 6 Abs. 2 Ziff. 5 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 6 Abs. 2 Ziff. 6 und 8 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Die Ausnahme § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zulässig.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 -21a BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) sind in der Nutzungsschablone eingetragen.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Tiefgaragen müssen erdüberdeckt sein. Bei einer Erdüberdeckung von mehr als 40 cm wird die Fläche nicht zu den Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gerechnet.

## **2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 Bau NVO)**

entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone des Bebauungsplans:

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

a1 = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).  
Die maximale Gebäudelänge wird auf 37,50 m begrenzt.

a2 = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).  
Die maximale Gebäudelänge wird auf 43,50 m begrenzt.

g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO).

## **2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)**

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung bzw. Strukturrichtung zwingend einzuhalten. Nebenfürste sind bis zu 50% der Länge des Hauptfirstes zulässig.

Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## **2.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen, soweit es Gebäude sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen - mit Ausnahme eines Gewächshauses oder einer Geschirrhütte mit einer Größe von bis zu 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes.

Der Abstand zur öffentlichen Straße (Grenze) muss mindestens 1,50 m betragen.

Terrassen und Dachvorsprünge sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Dachvorsprünge müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,5 m aufweisen.

Nebenanlagen zur Kleintierhaltung und Hundezwinger sind nicht zugelassen.

## **2.6 Flächen für Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen sowie der Vorschriften über Abstandsflächen nach § 6 LBO auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Angerechnet wird auch die Länge der Grenzbebauung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen.

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m senkrecht (Einfahrtsbereich) und einen Abstand von mindestens 0,5 m parallel zur Verkehrsfläche aufweisen. Kann der Abstand von 5,0 m nicht eingehalten werden, ist in die Garage ein elektrischer, funkgesteuerter Torantrieb einzubauen.

Für überdachte Stellplätze ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Die Zufahrt zu Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu entwässern.

Zur Ausführung der Stellplätze siehe „Örtliche Bauvorschriften Ziffer 3.7 Stellplatzflächen“.

Im Bebauungsplangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdach oder mit einem geneigten Dach bis zu einer Neigung von max. 10 % zugelassen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind extensiv zu begrünen.

Werden die Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen, so sind mindestens 25 % der notwendigen Stellplätze oberirdisch nachzuweisen.

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen Bauteile von Tiefgaragen sind nur mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,4 m zugelassen, dies gilt nicht für den Zufahrtsbereich.

## **2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

## **2.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB und § 9 Abs. 5 BauGB)**

### Lärmpegelbereiche / erforderlicher passiver Schallschutz

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Verkehrslärm in Abhängigkeit der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche mindestens gemäß Tabelle 8 DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

### Zusätzliche Schallschutzanforderungen an Schlafräume

Innerhalb der festgesetzten Grenzen im Bebauungsplan sind zum Schutz vor Verkehrslärm an Gebäudefassaden für Schlafräume geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989 weiterhin erfüllt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

## **2.9 Anpflanzen und Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)**

### **2.9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)**

Für das im Lageplan mit **pfg 1** eingetragene Pflanzgebot für Straßenbäume (Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb) sind die Arten der Pflanzlisten 1 zu verwenden.

Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

### **2.9.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)**

pfb 1: Die mit Pflanzbindung (**pfb 1**) belegten Bäume sind dauernd zu erhalten bzw. bei natürlichen Verlusten zu ersetzen.

### 2.9.3 Dachbegrünung

Es sind die Pflanzen der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Die Dachflächen von Garagen und Carports mit Flachdächern oder bis zu maximal 10% geneigtem Dach, müssen extensiv begrünt werden.

Gründächer sind dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Aufbaudicke bei der Dachbegrünung muss für einen deutlichen Retentionseffekt mind. 15 cm betragen.

## Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Straßenbegleitgrün, Feldgehölze, kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus communis	Wildbirne

### Pflanzliste 2: Dachbegrünung: Sedum / Kräuter

Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Campanula rotundifolia	Rundbl. Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtkraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	Polsterseifenkraut
Sedum album „Coral carpet“	Fetthenne
Sedum reflexum	Fetthenne
Sedum sex. „Weiße Tatra“	Fetthenne
Sedum spurium	Fetthenne
Sempervivum arachnoideum	Dachwurz
Sempervivum montanum	Bergdachwurz
Thymus serpyllum	Thymian

### Gräser:

Festuca ovina	Schafschwingel
Carex montana	Bergsegge
Poa alpina var. Viviparia	Alpenschwengel

## 2.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig. Der Hinterbeton ist von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen bis zu einer horizontalen Länge von max. 4,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Sie sind von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden.

## **2.11 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

## **2.12 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

First- und Traufhöhen:

Die Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFH) bis zum Schnitt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut (Traufhöhe), ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe darf durch zurückgesetzte Fassadenabschnitte überschritten werden. Die Länge der zurückgesetzten Fassadenabschnitte darf maximal die halbe Gebäudelänge betragen.

Die Höchstgrenze der Firsthöhe, gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFH), ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

## **2.13 Höhenlage der Gebäude (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (FFH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

Abweichungen davon sind bis zu +/- 30 cm zulässig, wenn dadurch die auf die Bebauungsplan-FFH bezogene Trauf- und Firsthöhenbegrenzung nicht überschritten wird.

# **3. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

## **3.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**

Wohngebäude sind mit einem Satteldach auszuführen.

Die Eintragungen der Dachneigung beziehen sich auf die Sparrenneigung.

Bei Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.

Garagen und Carports sind, wenn sie nicht mit dem Hauptbaukörper unter einem gemeinsamen Dach liegen, als Flachdächer bzw. als Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° auszuführen.

### **3.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**

Hauptdächer sind mit Ziegeln, Dachsteinen oder Glas einzudecken. Bei Dachaufbauten und Anbauten sind auch andere Materialien zulässig.

Solare Energiegewinnungsanlagen, Sonnenkollektoren, Photovoltaik-elemente und sonstige zur Energiegewinnung dienende Dacheindeckungen sind zulässig.

Mit Kupfer, Zink oder Blei beschichtete Dachflächen sind zum Schutz des Grundwassers entsprechend zu versiegeln.

### **3.3 Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**

Es sind die unter **Skizzen zur Gestaltung von Dachaufbauten** dargestellten Arten von Dachaufbauten grundsätzlich zulässig, wenn das Hauptdach eine Dachneigung von mindestens 30° aufweist.

Die Summe der Länge der Gauben, Einschnitte und Nebengiebel darf insgesamt nicht mehr als 2/3 der Trauflänge betragen. Ihre Errichtung ist nur in einem Abstand von mindestens 1,25 m von den Giebelseiten (Ortgang) zulässig. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten, Dacheinschnitten und/oder Nebengiebeln hat mindestens 1,40 m zu betragen. Ihre Höhe - gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut - darf max. 1,40 m (Traufe Gaube) betragen.

Traufseitig müssen mindestens zwei Ziegelreihen verbleiben.

Dacheinschnitte sind bis max. ½ der jeweiligen Trauflänge zulässig.

Für die Festsetzung der Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte wird bei Doppelhäusern und Hausgruppen jede Einheit für sich gewertet. Werden die Dachaufbauten nicht auf der gemeinsamen Grenze zusammengebaut, ist ein Abstand von je 1,00 m zur Grenze einzuhalten.

### **3.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind gemäß der örtlichen Satzung der Gemeinde Nufringen zulässig.

### **3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Im Anschluss der Gebäude sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,0 m Höhe, gemessen von der bestehenden, natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

### **3.6 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO und Anhang zu § 50 Abs. 1 Ziff. 45 LBO)**

Entlang der öffentlichen Straßen sind nur offene Einfriedigungen bis maximal 1,0 m Höhe und Hecken bis 1,80 m Höhe zulässig.

Die Zulässigkeit von Einfriedigungen zwischen den Grundstücken (nicht entlang der öffentlichen Straßen) bestimmt sich nach den Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz – NRG).

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m ab Hausgrund zulässig. Zu Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

### **3.7 Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Garagenvorplätze (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Die privaten Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

### **3.8 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist zusätzlich zu den Pflanzgeboten pfg 1 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ein Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

### **3.9 Antennen und Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)**

Zur Zulässigkeit und Gestaltung von Antennen und Satellitenempfangsanlagen wird auf die §§ 2 und 3 der „Satzung über die Zulässigkeit von Außenantennen“ der Gemeinde Nufringen vom 01.08.2007 verwiesen.

### **3.10 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)**

Neue Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.  
Neue Starkstrom-, Licht- und Antennenleitungen sind zu verkabeln.

### **3.11 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

## **4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN ( § 9 Abs. 6 BauGB )**

### **4.1 Wasserschutzgebiet**

Das Baugebiet liegt in der Zone III B des vom Regierungspräsidium Tübingen festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasser-Fassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 ist zu beachten.

## **5. HINWEISE**

### **5.1 Entwässerungseinrichtungen**

Die Entwässerungsleitungen müssen als dichte Rohrleitungen ausgebildet werden. Sie sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN 4033 zu unterziehen. Kontrollschächte sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

### **5.2 Schutz des Grundwassers**

Ein unvorhergesehener Grundwasseraufschluss ist dem Landratsamt Böblingen als Untere Wasserschutzbehörde gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz unverzüglich anzuzeigen.

Gegebenenfalls ist beim Landratsamt Böblingen eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### **5.3 Heizenergie**

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und auf andere Energieträger auszuweichen.

Im Bebauungsplangebiet wird die Verwendung von Erdgas empfohlen. Auf feste sowie fossile flüssige Brennstoffe sollte weitgehend verzichtet werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und regenerativer Energiearten, von denen keine unzumutbaren Immissionen ausgehen, sind zulässig.

Erdwärmesondenanlagen sind nicht zulässig.

## 5.4 Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Die Meldepflicht ist nach § 20 Abs. 1 DSchG unerlässlich.

Ordnungswidrigkeiten werden nach § 33 Abs. 1b und 2 DSchG geahndet.

## 5.5 Zisternen - getrennte Brauchwasseranlagen -

Sofern in Zisternen gefasstes Niederschlagswasser für einen getrennten zweiten Wasserkreislauf eingesetzt wird, ist ein Überlauf in die Kanalisation herzustellen.

Für die Erfassung des Abwassers ist eine Messeinrichtung vorzusehen. Der Betrieb einer Brauchwasseranlage unter Einsatz von Niederschlagswasser ist genehmigungspflichtig.

Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche betragen. Dies entspricht einer Speicherkapazität von ca. 3 m<sup>3</sup> pro Wohneinheit.

## 5.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), welche im westlichen Teil des Plangebiets ausstreichen. Im verbleibenden Bereich des Plangebietes stehen holozäne Abschwemmassen mit unbekannter Mächtigkeit an der Oberfläche an.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Ausstockung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. 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 geologischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Der Untergrund des Plangebiets wird von über 5 m mächtigen Talablagerungen eines Baches über ausgelaugten und entfestigten Tonsteinen des Gipskeupers gebildet.

Die Talablagerungen (Auenlehm, Sumpfton) sind bei Belastung stark setzungsfähig. Der entfestigte Gipskeuper kann sich, in Abhängigkeit von seiner Konsistenz, bei der Abtragung von Bauwerkslasten gleichfalls setzen.

Der Flurabstand des Grundwassers ist voraussichtlich gering, mit Wasserzutritten in die Baugruben muss gerechnet werden.

Wegen der ungünstigen Baugrundverhältnisse wird dringend empfohlen, vor Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durchzuführen.

Bei Baumaßnahmen (z.B. Tiefgarage), die tiefer in den Untergrund reichen als die bestehenden Gründungen der jeweiligen Nachbargebäude, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

## **5.7 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

### **5.7.1 Vermeidung von Erdaushub**

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub nach § 74 Abs. 3 Satz 1 LBO sind gestalterische oder planerische Maßnahmen vorzusehen.

Für anfallende überschüssige Erdmassen ist frühzeitig ein Verwertungskonzept, getrennt nach Verwertungseignung und möglichem Verwertungszweck, zu erstellen. Das Konzept ist dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

Der humose Oberboden kann z.B. für Rekultivierungen oder zur Erstellung sonstiger Vegetationsflächen eingesetzt werden bzw. hierfür dem Garten- und Landschaftsbau zur Verfügung gestellt werden.

Der anfallende Oberboden sollte nur dort aufgetragen werden, wo eine tatsächliche Verbesserung der Bodenfunktion erreicht werden kann.

### **5.7.2 Hinweise zum Schutz des Bodens**

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zu seiner Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern. Vorgehen nach DIN 19731. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit von max. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Im Bereich unbebauter Flächen eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

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

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

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

### **5.7.3 Minimierung der Neuversiegelung**

Die Neuversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Es sind Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten einer flächensparenden Bauweise auszuschöpfen.

## **5.8 Vorsorgemaßnahmen zur Brandverhütung**

Als Grundschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978 (Verwaltungsvorschrift des IM über Löschwasser vom 21.08.1989 GABl. S. 986) werden mind. 96 m<sup>3</sup>/h Wasserversorgung über das Ortsnetz sichergestellt.

Bei Gebäuden mit einer Fensterbrüstungshöhe über 8,0 m ist eine Aufstellfläche für eine Drehleiter gemäß VwVFeuerwehrflächen vorzusehen.

## **5.9 Altlasten**

Das Flurstück 3044/1, Rohrauer Straße 38 ist eine erkundete altlastenrelevante Fläche, die mit „B“ (Belassen, Wiedervorlage bei Nutzungsänderung) bewertet ist. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Bereichs (Tankstelle) können Verunreinigungen der Bausubstanz und des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Überbauung der Fläche ist zu berücksichtigen:

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Konzept hinsichtlich der Vorgehensweise bzgl. der Erfassung möglicher Verunreinigungen in Absprache mit dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt zu erstellen. Der Beginn von Baumaßnahmen ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen.

Anfallendes verunreinigtes Boden- bzw. Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten.

## **5.10 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

Die Geländebesichtigung zur Untersuchung des Plangebiets, Erfassung möglicher Habitatstrukturen bzw. Niststätten und Quartiere sowie des (potenziellen) Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen bzw. Tierarten im Bereich der überplanten Grundstücke und Gebäude erfolgte am 03.01.2017.

Das Innere der Wohnhäuser, der Scheunen und Geräteunterstände bzw. Garagen und, soweit möglich, auch der offenen Dachräume sowie die Obstbäume und Gehölze, vor allem im Bereich des Gartengrundstücks, wurden intensiv auf Anzeichen einer möglichen Besiedelung durch geschützte Tierarten untersucht.

Ein Vorkommen typischer Vogelarten landwirtschaftlich genutzter Gebäude wie Rauchschwalbe, Schleiereule und Turmfalke kann nach der Begutachtung ausgeschlossen werden.

Möglich ist ein vereinzelt Vorkommen von verbreiteten gebäudebrütenden Vogelarten, etwa Haussperling und Hausrotschwanz, Kohl- und Blaumeise, sowie von Einzelquartieren von Fledermäusen – vor allem der im Siedlungsbereich häufigen Zwergfledermaus – in Unterschlupfmöglichkeiten an den Fassaden, in altersbedingten Schlitzen und Schadstellen, im Übergangsbereich zwischen Fassade bzw. Mauerwerk und Dach oder in Hohlräumen unter den Dachziegeln.

Die im Bereich des Gartengrundstücks Im Wiesengrund vorhandenen Gehölze, vor allem die Obstbäume und älteren Laubbäume, haben eine Bedeutung für besonders geschützte höhlen- und frei- bzw. gebüschbrütende Vogelarten.

Ein Vorkommen weiterer, streng geschützter oder in Anhang 1 der europaweit gültigen Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Vogelarten ist dagegen auszuschließen.

Auch ein Vorkommen der streng geschützten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichneten Zauneidechse ist wegen fehlender Habitatstrukturen, der isolierten Situation des Plangebiets innerhalb von Nufringen und der für diese Art unüberwindlichen Lage zwischen Straßen und dichter Bebauung bzw. den Bahngleisen auszuschließen.

Ebenso auszuschließen ist ein Vorkommen besonders oder streng geschützter altholzbewohnender Käferarten (Totholzkäfer), da es an dem erforderlichen überalterten Baumbestand mit entsprechendem Morsch- und Totholz fehlt.

Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Insektengruppen, etwa von wärmeliebenden und wertanzeigenden besonders geschützten Schmetterlingsarten, von Libellen, Wildbienen oder Heuschrecken, ist wegen der innerstädtischen Lage und aufgrund des Mangels an blütenreichen Wiesen und geeigneten Futterpflanzen oder Habitatstrukturen auszuschließen bzw. werden diese nur durch anspruchslose Arten vertreten sein.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante geschützte Tierarten oder Artengruppen, für die auf dem Areal keine geeigneten oder nur unzureichende Lebensraumbedingungen vorhanden sind, etwa Haselmaus, Amphibien- oder Reptilienarten, kann ein Vorkommen generell ausgeschlossen werden.

Die Habitatpotenzialanalyse hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen sind. Diese sind gegebenenfalls zu vermeiden, zu minimieren oder durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Der Abriss der Wohnhäuser und Scheunen sowie die Rodung von Bäumen sind außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- und möglichen Tierarten in einem Zeitraum ab 01. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Winterquartiere von Fledermäusen sind auszuschließen bzw. wurden nicht festgestellt. Auch ein Vorkommen anderer geschützter Tierarten im Winterhalbjahr ist sehr unwahrscheinlich.

Da der Hausperling auf der Vorwarnliste Baden-Württembergs vorkommt und potenziell betroffen sein kann, sind für diese Art bis Ende Februar im Abbruchjahr ersatzweise mindestens zwei Mehrfach-Nistkästen (Sperlingshäuser) an den benachbarten Gebäuden anzubringen.

Für Fledermäuse, die hauptsächlich vorkommende Zwergfledermaus, sind zwei Fledermausersatzquartiere an Gebäuden in der Umgebung, in mindestens 3,50 m Höhe, vorgezogen, d.h. bis Ende Februar im Abbruchjahr, aufzuhängen.

Es ist davon auszugehen, dass die festgestellten Brutvogelarten während und nach der Realisierung des geplanten Vorhabens auch ohne zusätzliche Artenschutzmaßnahmen keine Schwierigkeiten haben werden, neue Fortpflanzungsstätten zu finden und zu nutzen. Ein Großteil hat keine besonderen oder artenspezifischen Ansprüche, die nicht im Umfeld in gleicher Weise erfüllt wären und zeigt keine strikte Ortstreue zum Nistplatz.

Das geplante Baugebiet ist bereits durch Lärm, Licht, Unruhe, Anwesenheit von Menschen und Verkehr vorbelastet, sodass durch die geplanten Baumaßnahmen nicht mit erheblichen Störungen und Auswirkungen auf den (zumeist günstigen) Erhaltungszustand von Lokalpopulationen betroffener Vogelarten in ihrem Verbreitungsgebiet gerechnet werden muss.

### **5.11 Immissionsschutz**

Im Plangebiet ist mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehr und gewerbliche Nutzungen zu rechnen. Zum Schutz lärmempfindlicher Räume sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu prüfen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich anhand der Lärmpegelbereiche, ausgewiesen in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Dr. Dröscher technischer Umweltschutz Tübingen vom 19.10.2017.

Die schalltechnische Untersuchung liegt zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Nufringen zur Einsicht bereit.

### **5.12 Energieeinsparungsverordnung (EnEV)**

Die Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) sind zu beachten und einzuhalten. Dem Landratsamt – Bauen und Umwelt - ist gemäß § 16 Abs. 1 EnEV innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung oder Inbetriebnahme von Gebäuden ein Energieausweis entsprechend der Anlage 6 oder 7 der EnEV unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertiggestellten Gebäudes vorzulegen.

### **5.13 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes**

Durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg ist der Klimaschutz zu einem Planungsleitsatz in der Bauleitplanung geworden. Ziel ist, durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, einen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen zu leisten und zu einer nachhaltigen Energieversorgung beizutragen.

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung (Substratstärke 15 cm) auf Garagen, zwingend erdüberdeckt (mindestens 0,4 m) auszuführenden Tiefgaragen und Begrünungspflicht unbebauter Grundstücksflächen wird ein Beitrag zur Verminderung des Aufheizeffekts in den Sommermonaten geleistet. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden. Die Begrünungsmaßnahmen dienen zudem der Verminderung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen, da ein Teil des anfallenden Niederschlags zunächst im Substrat gespeichert und verzögert abgegeben wird bzw. auch verdunstet oder versickert. Dadurch kann ein schnelles Ansteigen der Fluss- und Bachpegel zumindest teilweise reduziert werden.

Solare Energiegewinnungsanlagen, Sonnenkollektoren, Photovoltaik-elemente und sonstige der Energiegewinnung dienende Dacheindeckungen sind zulässig. Durch Installation von Solaranlagen kann ein wichtiger Beitrag

zum Klimaschutz geleistet werden. Eine Kombination von Grün- und Solar-dach ist möglich.

## Zeichenerklärung

<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet
<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>o</b>	offene Bauweise
<b>g</b>	geschlossene Bauweise
<b>a</b>	abweichende Bauweise
<b>SD</b>	Dachform: Satteldach mit Angabe der Dachneigung (DN) mit 35° - 45°
<b>TH<sub>max</sub></b>	Traufhöhe maximal
<b>FH<sub>max</sub></b>	Firsthöhe maximal
<b>FFH</b>	Erdgeschossfertigfußbodenhöhe
<b>2</b>	Bauquartier, z.B. 2

## NUTZUNGSSCHABLONE

### Bauquartier 1

<b>WA1</b>	<b>1</b>
<b>0,4</b>	—
<b>a1</b>	<b>SD 35 – 45°</b>

Gebäudelänge max 37,50m  
 TH<sub>max</sub> 9,00 m über FFH  
 FH<sub>max</sub> 12,60 m über FFH

### Bauquartier 2

<b>WA2</b>	<b>2</b>
<b>0,4</b>	—
<b>a2</b>	<b>SD 35– 45°</b>

Gebäudelänge max 43,50m  
 TH<sub>max</sub> 9,00 m über FFH  
 FH<sub>max</sub> 12,60 m über FFH

**Bauquartier 3**

<b>WA3</b>	(3)
<b>0,4</b>	–
<b>o</b>	<b>SD35– 45°</b>

TH<sub>max</sub> 6,20 m über FFH  
 FH<sub>max</sub> 11,00 m über FFH

**Bauquartier 4**

<b>WA4</b>	(4)
<b>0,4</b>	–
<b>o</b>	<b>SD 30– 40°</b>

TH<sub>max</sub> 6,75 m über FFH  
 FH<sub>max</sub> 11,00 m über FFH

**Bauquartier 5**

<b>MI 5</b>	(5)
<b>0,4</b>	–
<b>g</b>	<b>SD35° – 45°</b>

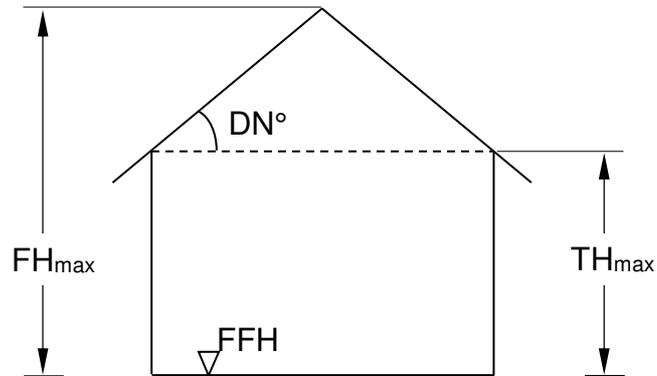
TH<sub>max</sub> 6,20 m über FFH  
 FH<sub>max</sub> 11,00 m über FFH

**Bauquartier 6**

<b>MI 6</b>	(6)
<b>0,4</b>	–
<b>o</b>	<b>SD35°–45°</b>

TH<sub>max</sub> 6,75 m über FFH  
 FH<sub>max</sub> 11,00 m über FFH

# SCHEMENSCHNITT



Skizze Dachgauben:

