

Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

**„Etterweg/Südlich Hirschstraße“**

Entwurf vom 26.11.2025  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Textliche Festsetzungen**

Gerlingen, 26.11.2025

Stadtbauamt  
Abteilung Stadtentwicklung, Klima und Umwelt

## Inhaltsverzeichnis

1	Verfahrensdaten.....	4
2	Rechtsgrundlagen.....	5
3	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.2.1	Grundflächenzahl .....	7
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	7
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	7
3.3	Bauweise.....	7
3.4	Stellung baulicher Anlagen .....	8
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.6	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	8
3.7	Verkehrsflächen.....	8
3.8	Private Grünflächen.....	9
3.8.1	Private Grünfläche 1 (pGr 1) - Zweckbestimmung Obstbaumwiese.....	9
3.8.2	Private Grünfläche 2 (pGr 2) - Zweckbestimmung Hausgärten .....	9
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
3.9.1	Begrünung der Baugrundstücke.....	9
3.9.2	Wasserdurchlässige Beläge .....	9
3.9.3	Dacheindeckungen .....	9
3.9.4	Insektenschonende Beleuchtung.....	9
3.9.5	Vermeidung von Vogelschlag.....	10
3.10	Mit Rechten zu belastende Flächen .....	10
3.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	10
3.12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	12
3.12.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
3.12.2	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...	12
3.12.3	Bepflanzung von Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Carports .....	12
3.13	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	13

4	Örtliche Bauvorschriften .....	13
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	13
4.2	Dachform/-neigung .....	13
4.3	Dachdeckung .....	13
4.4	Dachaufbauten .....	13
4.5	Werbeanlagen .....	13
4.6	Nutzung von Sonnenenergie .....	14
4.7	Einfriedungen, Stützmauern, Geländeversprünge .....	14
4.8	Anzahl der Stellplätze .....	14
5	Nachrichtliche Übernahmen .....	14
5.1	Altlasten .....	14
5.2	Umweltprüfung .....	16
6	Hinweise .....	17
6.1	Bodendenkmale .....	17
6.2	Baudenkmale .....	17
6.3	Bodenschutz .....	19
6.4	Wasserrecht .....	20
6.5	Starkregengefahren im Einzugsgebiet der Glems .....	20
6.6	Naturschutz .....	21
6.7	Tierfallen .....	21
6.8	Einhaltung Immissionsrichtwerte .....	21
6.9	Bereithaltung von DIN-Vorschriften und Fachblättern .....	22
7	Anlage – Pflanzliste .....	22
7.1	Pflanzliste Einzelbäume .....	22
7.2	Pflanzliste kleinere Bäume und Sträucher .....	22
7.3	Pflanzliste Wildobstgehölze .....	23
7.4	Pflanzliste Kletterpflanzen .....	24

## 1 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	Technischer Ausschuss	11.02.2019
	Gemeinderat	-
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung im Amtsblatt	01.03.2019
	Technischer Ausschuss	-
	Gemeinderat	-
	Bekanntmachung im Amtsblatt	-
	Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	-
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Informationsveranstaltung	-
	Frühzeitige Behörden- und TöB- Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	-
	Technischer Ausschuss	
	Gemeinderat	
Abwägung und Satzungsbeschluss § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung im Amtsblatt	
	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
	Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB	Technischer Ausschuss	
	Gemeinderat	
	Bekanntmachung im Amtsblatt	

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I S. 257).

**Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189).

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO** - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO** - in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. S. 98).

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Etterweg/Südlich Hirschstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend dem Planeinschrieb ein **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

##### Zulässig sind

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1- 3 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

##### Ausnahmsweise zulässig sind

(§ 4 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

##### Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind

(§ 4 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 3 Nr. 1, 3 – 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan werden festgesetzt:

- die maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen und
- die minimale und die maximale Zahl der Vollgeschosse.

### **3.2.1 Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend Planeinschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt.

Im WA 2 wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im WA 1, WA 3 und WA 4 wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung darf nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung, allgemein um 50 %, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

### **3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

$FH_{\max}$  = maximal zulässige Firsthöhe: Siehe Eintrag Nutzungsschablone.

In WA 1, WA 2 und WA 4 wird eine maximale FH von 11,5 Meter festgesetzt, im WA 3 ist die maximale Firsthöhe auf 13,0 Meter begrenzt.

Die maximale Firsthöhe ist als Höchstmaß über der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante First festgesetzt.

BZH = Bezugshöhe: Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch eine Bezugshöhe (BZH), welche sich auf NHN-Höhen im neuen System bezieht, festgesetzt.

### **3.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Im gesamten Plangebiet wird eine Mindestgeschosshöhe von 2 Vollgeschossen und ein maximale Geschosshöhe von 3 Vollgeschossen festgesetzt.

## **3.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o): Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Geschlossene Bauweise (g): Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert (vergleiche § 22 Absatz 3 Baunutzungsverordnung).

Abweichende Bauweise 1 ( $a_1$ ): Parallel zur Hauptstraße sind die Gebäude im Sinne der geschlossenen Bauweise auf einer Tiefe von 10 m giebelständig zu errichten. Hierbei darf die Giebelseite eine Breite von 12,5 m nicht überschreiten. Eine einseitige Grenzbebauung ist zulässig.

Abweichende Bauweise 2 ( $a_2$ ): Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, eine einseitige Grenzbebauung ist jedoch zulässig.

### **3.4 Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung).

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baulinien und Baugrenzen.

### **3.6 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Im WA 1-4 sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.
- Im WA 2-4 sind Garagen, Carports und offene Stellplätze innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.
- Im WA 1 sind Garagen, Carports und offene Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baufenster und innerhalb der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Flächen für Garage/Carport/Stellplatz zulässig. Es sind nur offene Carports ohne geschlossene Seitenwände zulässig.
- Pro Grundstück ist jeweils nur eine hochbauliche Nebenanlage zulässig. Diese darf eine maximale Größe von 40 Kubikmeter Brutto-Rauminhalt, einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse nicht überschreiten.

### **3.7 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Gehweg,
- Mischverkehrsfläche,

- Parkierungsfläche,
- Verkehrsgrünfläche.

### **3.8 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sichtschutzwände innerhalb der privaten Grünflächen sind unzulässig. Bauliche Anlagen, auch solche, die verkehrsfrei sind, sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

#### **3.8.1 Private Grünfläche 1 (pGr 1) - Zweckbestimmung Obstbaumwiese**

Die private Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung herzustellen und zu erhalten.

#### **3.8.2 Private Grünfläche 2 (pGr 2) - Zweckbestimmung Hausgärten**

Die private Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung herzustellen und zu erhalten.

### **3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **3.9.1 Begrünung der Baugrundstücke**

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

#### **3.9.2 Wasserdurchlässige Beläge**

Zufahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag oder gleichwertig herzustellen. Eine Einkiesung oder Schotterung der Zufahrten und Stellplätze ist nicht zulässig. Das Oberflächen- und Sickerwasser der Zufahrten und Stellplätze ist mit einer Rinne abzuführen und der Grundstücksentwässerung zu zuführen.

#### **3.9.3 Dacheindeckungen**

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Erker und Eingangsüberdachungen.

#### **3.9.4 Insektenschonende Beleuchtung**

Bei der Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen (zum Beispiel LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von kleiner als 3000 Kelvin) zu verwenden. Die Außenbeleuchtungen sind so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten verwendet werden. Insgesamt

sind Beleuchtungsumfang und -intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken.

### **3.9.5 Vermeidung von Vogelschlag**

Verglasungen von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

## **3.10 Mit Rechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.  
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke.

## **3.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Fläche für bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen (passiver Schallschutz).

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile<sup>1</sup> von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel<sup>2</sup>:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches

---

<sup>1</sup> Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_g$  nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{al}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

<sup>2</sup> DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

L<sub>a</sub> Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018,4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

R'<sub>w,ges</sub> = 30dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,  
Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im einschlägigen bauordnungsrechtlichen Verfahren (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren, Kenntnisausgabeverfahren) für die Gebäude/Fassaden, die innerhalb der Fläche für bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen (passiver Schallschutz) liegen, zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisausgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (zum Beispiel aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### **Lüftungseinrichtungen**

Für die Gebäude/Fassaden, die innerhalb der Fläche für bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen (passiver Schallschutz) liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß  $R_{w,res}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 6:00

Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafräum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

### **Orientierung der Aufenthaltsräume**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind alle Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

### **Außenwohnbereiche**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden innerhalb der Fläche für bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen (passiver Schallschutz) Außenwohnbereiche (zum Beispiel Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

## **3.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### **3.12.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Baumstandorte. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzenliste (siehe Ziffer 7) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig.

### **3.12.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Baumstandorte und Flächen zum Erhalt der Anpflanzungen entlang des Etterwegs und der Hauptstraße.

### **3.12.3 Bepflanzung von Dächern von Nebenanlagen, Garagen und Carports**

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,10 Meter betragen. Anstatt begrünter Flachdächer können die Dächer von Garagen auch als Dachterrassen unter Berücksichtigung notwendiger Grenzabstände genutzt werden. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind zulässig.

### **3.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ungefähr 0,2 Meter und einer Tiefe von ungefähr 0,5 Meter zu dulden.

## **4 Örtliche Bauvorschriften**

### **4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark glänzende oder reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung.

### **4.2 Dachform/-neigung**

Es sind nur die jeweils im Lageplan eingetragenen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von größer als 30 Grad zulässig.

### **4.3 Dachdeckung**

Es sind nur Eindeckungen mit rötlicher Farbgebung zulässig. Dies betrifft nicht Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung.

### **4.4 Dachaufbauten**

- Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 Meter betragen. Quergiebel dürfen an den First gebunden sein. Pro Dachseite darf nur eine Art von Dachaufbauten verwendet werden.
- Dacheinschnitte sind zulässig, sofern kein Dachaufbau auf derselben Dachseite errichtet wird.

### **4.5 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 Quadratmeter und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Video-/LED-Displays sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## 4.6 Nutzung von Sonnenenergie

PV- und Solarthermieelementen auf den Dachflächen sind zulässig, wenn sie in die Dachflächen integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Weiter ist es zulässig, dass diese um 10 Grad von der Parallelität von der Dachfläche abweichen.

## 4.7 Einfriedungen, Stützmauern, Geländeversprünge

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss 0,50 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein. Einfriedungen dürfen im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken der Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen/-kreuzungen, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, eine Höhe von 0,60 Meter nicht überschreiten.
- Lebende Einfriedungen müssen aus standortheimischen Pflanzen bestehen.
- Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 Meter zulässig.
- Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzwände mit einer Höhe von maximal 2,00 Meter und Tiefe von 4,00 Meter ab Hausgrund zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,50 Meter einzuhalten.

## 4.8 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit unter 60 Quadratmeter ist ein Stellplatz und ab 60 Quadratmeter sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

## 5 Nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 6 Baugesetzbuch

### 5.1 Altlasten

Innerhalb des Planbereiches befindet sich auf dem Flurstück Nummer 470/11 der Altstandort „Druckerei Kraus“ und auf dem Flurstück Nummer 492/1 der Altstandort „Glaseri“. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist das Landratsamt, Fachbereich Umwelt am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

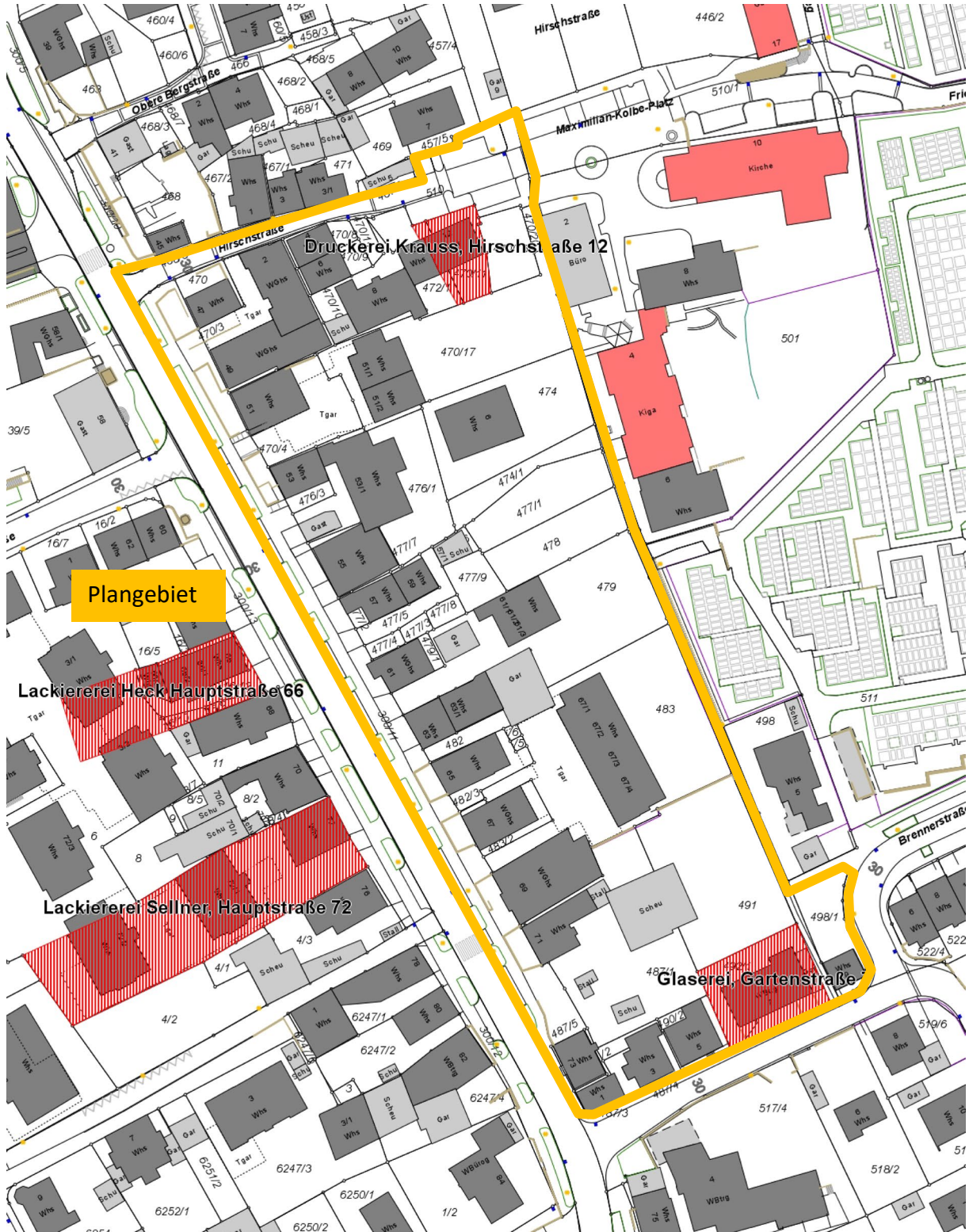


Abbildung 1: Übersicht der Altlastenstandorte im Plangebiet

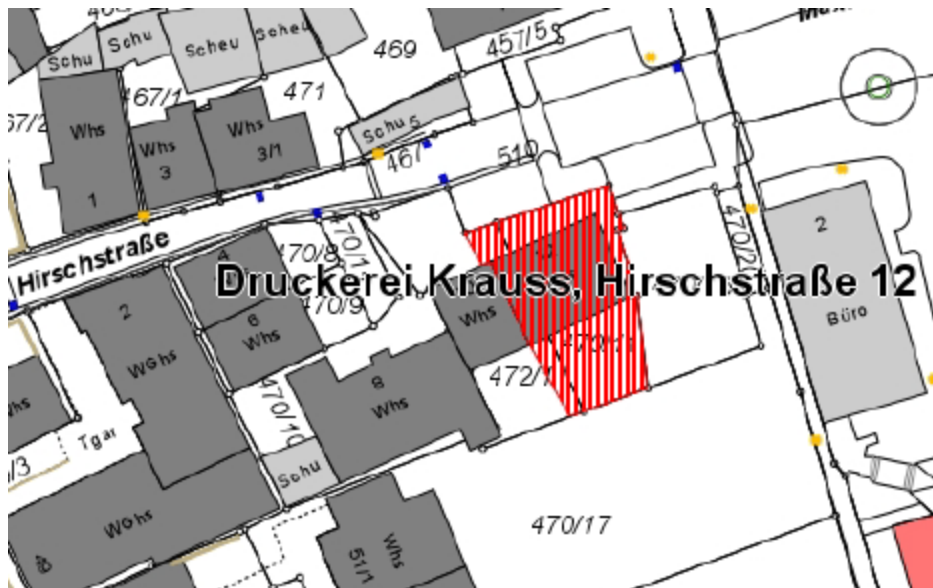


Abbildung 2: Flächen-Nr. 03165–000, Vorklassifizierungsvorschlag: A

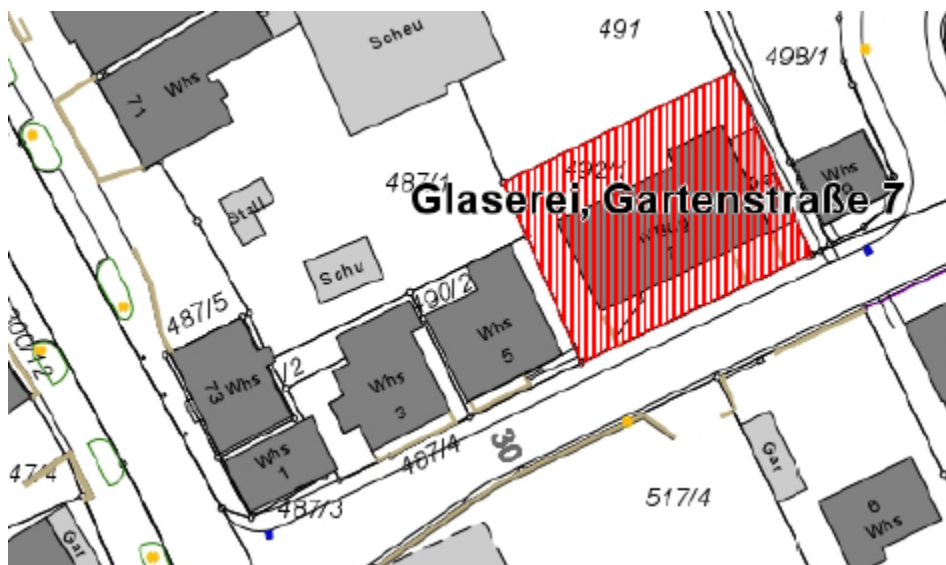


Abbildung 3: Flächen-Nummer 03224–000, Vorklassifizierungsvorschlag: A

## 5.2 Umweltprüfung

Dieser Bebauungsplan wird nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch, da die nach § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, sich die Fläche innerhalb der Innenstadt / Bebauung von Gerlingen befindet und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Der Plan kann somit nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

## 6 Hinweise

### 6.1 Bodendenkmale

(§§ 20, 27 DSchG)

Im Falle von geplanten Bodeneingriffen sind diese mit den Referat 84.1 und 84.2 des Regierungspräsidiums Stuttgart/Archäologische Denkmalpflege zu koordinieren.

Im gesamten Plangebiet ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden der Vor- und Frühgeschichte, des frühen und hohen Mittelalters sowie der frühen Neuzeit zu rechnen (Kulturdenkmale gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz). Diese Bodendenkmale dürfen nicht ohne vorherige fachkundige Ausgrabung („Rettungsgrabung“) zerstört werden.

Deshalb sollte frühzeitig im Vorfeld der Bebauung/Nachverdichtung auf Kosten des Planungsträgers der Humus-/Oberbodenabtrag flächig mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Im Anschluss daran sind archäologische Ausgrabungen seitens der Archäologischen Denkmalpflege notwendig. Bei allen nachfolgenden Einzelbauvorhaben sind die Referate 84.1 und 84.2 des Regierungspräsidiums Stuttgart (Archäologische Denkmalpflege) zu beteiligen. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 Denkmalschutzgesetz als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### 6.2 Baudenkmale

(§ 2 DSchG)

Innerhalb des Plangebiets sind die folgenden denkmalgeschützten Anlagen vorhanden:

- **Hirschstraße 4 und 6 (Objekt-ID 97014337): Wohnhaus mit Keller unter Nachbarhaus**

Wohnhaus, eingeschossig mit Satteldach, Fachwerkbau über massivem Sockel, am Giebel über Balkenköpfen zweifach vorkragend, großer Gewölbekeller bis unter das Nachbarhaus (Nummer 6), um 1700

Das in einem Steuerbuch von 1715 als "klein geringes häußlen samt einem gar kleinen höfln dabey" bezeichnete Wohnhaus liegt in einem Bereich, der bereits im 15. Jahrhundert nach dem dort gelegenen "Armusenhaus" Armusen- beziehungsweise Almosengasse benannt wurde. Hier wohnten vom 17. bis 19. Jahrhundert überwiegend Kleinbauern und Handwerker mit nur kleiner Landwirtschaft. Der Bau besitzt einen sehr geräumigen, tiefen Gewölbekeller, der es als ehemaliges Weingärtnerhaus ausweist. Er vermittelt einen Eindruck der Wohn-

und Lebensverhältnisse der bäuerlichen Bevölkerung in der Frühen Neuzeit und hat siedlungs- wie ortsbaugeschichtlichen Zeugniswert.

- **Hirschstraße 8 (Objekt-ID 97014338): Wohnhaus**

Wohnhaus, eingeschossiger verputzter Bau mit Satteldach, Fachwerk über massivem Sockel, östlich Scheunenteil mit hölzernem Tennentor, um 1700, westlicher Stallanbau, Mitte 19. Jahrhundert

Das im Einzugsbuch der Kellerei Leonberg von 1704 als Haus des Michael Vögelin "By der Armutsgasse" aufgeführte, im Steuerbuch von 1716 als "geringes Häuslein und Scheuerlein aneinander" bezeichnete Gebäude wurde um 1700 erstellt. Für diese Bauzeit des im 18. Jahrhundert von Zimmerleuten, im 19. Jahrhundert von Maurern bewohnten Einhauses spricht auch die Konstruktion des liegenden Dachstuhls, der verzapfte, aber noch mit Holznägeln gesicherte Holzverbindungen aufweist. Der kleine, von der Traufseite durch einen Vorbau zugängliche Keller wurde erst nach der Mitte des 19. Jahrhunderts eingewölbt (zuvor immer als "klein geträmt Kellerlein" bezeichnet). Die in ihrem Raumangebot bescheidene Scheuer wurde im späten 19. Jahrhundert nach Süden erweitert. Als eines der in Gerlingen seltenen Beispiele dieses Bautyps aus der Zeit um 1700 dokumentiert das Einhaus Wohn- und Wirtschaftsformen einer Handwerkerfamilie, die im Nebenerwerb eine kleine Landwirtschaft betrieb. Damit dokumentiert es vormoderne Wohn- und Lebensverhältnisse und hat sozial- und ortsbaugeschichtlichen Zeugniswert für Gerlingen.

- **Hauptstraße 73 (Objekt-ID 112460115): Wohnhaus, sogenanntes Schießhaus**  
Neuzeitliches Schießhaus

Das Gebäude ist bereits 1776 als Schießhaus verzeichnet und kann in charakteristischer Lage am Ortsrand auch auf eine ältere Tradition des örtlichen Schützenwesens zurückgehen und daher gegebenenfalls auch bis ins Mittelalter reichende Vorgängerbauten haben. 1783 wird im "Seelenregister" ein "Salpeterer" genannt. Im Schießhaus wird durch Johann Wilhelm Lutz eine Salpeterhütte etrieben. Nähere Erkenntnisse zur Bau- und Nutzungsgeschichte könnten weitere, im Boden zu erwartende Funde und Befunde ermöglichen.



Abbildung 4: Baudenkmale innerhalb des Plangebiets

An dem Erhalt der Kulturdenkmale besteht öffentliches Interesse. Die räumliche Lage der Kulturdenkmale ist in der Planzeichnung dargestellt.

### 6.3 Bodenschutz

(§ 1 a Abs. 2 BauGB und § 10 LBO, §§ 4 und 7 BBodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) insbesondere auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Maßnahmen zum Schutz des Bodens.

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge von Erdarbeiten

Bodenfremdstoffe oder Schadstoffbelastungen angetroffen werden, ist der weitere Handlungsbedarf zeitnah mit dem Landratsamt - Fachbereich Umwelt - abzustimmen.

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## **6.4 Wasserrecht**

(§ 43 Abs. 6 WG)

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Absatz 6 Wassergesetz für Baden - Württemberg der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung, während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche nur punktuell in das Grundwasser einbinden (zum Beispiel Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdwärmesondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich – unter der Voraussetzung, dass keine wassergefährdenden Stoffe als Trägermedium verwendet werden – möglich. Diese Erdsonden bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet der Stuttgarter Heil- und Mineralwasserfassungen, innerhalb des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 als Außenzone geschützten Bereichs.

## **6.5 Starkregengefahren im Einzugsgebiet der Glems**

Aufgrund von Starkregenereignissen im Jahr 2010 haben die Städte Ditzingen, Gerlingen, Korntal-Münchingen, Leonberg, Markgröningen und Stuttgart sowie die Gemeinden Hemmingen und Schwieberdingen eine Internetplattform zum Thema Starkregen eingerichtet. Diese Plattform soll auf die Risiken aufmerksam machen und Vermeidungsmöglichkeiten aufzeigen. Die eingefügte Karte zeigt die theoretischen Überflutungstiefen bei einem Starkregen.



Abbildung 5: Starkregengefahrenkarte und Lage des Plangebiets (rote Schraffur)

## 6.6 Naturschutz

(§ 32 NatSchG)

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten. Insbesondere sind bei den an und in Gebäuden vorkommenden geschützten Tierarten wie zum Beispiel Fledermäuse, Mauersegler, Schwalben, Wildbienen, deren Brut- und Nistzeiten zu beachten. Beim Abriss, bei Umbaumaßnahmen und Sanierungsvorhaben ist sicherzustellen, dass Brutmöglichkeiten erhalten beziehungsweise neu geschaffen werden. Hierbei ist das Merkblatt „Nistquartiere an Gebäuden“ (Herausgeber NABU Baden-Württemberg e. V.) zu beachten.

Bei Verwendung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornifix – Scheiben zu verwenden.

## 6.7 Tierfallen

Bauliche Anlagen aller Art sollten so gestaltet werden, dass Tierfallen (insbesondere für flugfähige Arten und Lurche sowie für kleine Säugetierarten) vermieden werden.

## 6.8 Einhaltung Immissionsrichtwerte

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen,

dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

## 6.9 Bereithaltung von DIN-Vorschriften und Fachblättern

Folgende DIN-Vorschriften werden im Rathaus der Stadt Gerlingen zur Einsicht bereitgehalten:

- Schallschutz im Hochbau, DIN 4109-1 vom Januar 2018
- Schallschutz im Hochbau, DIN 4109-2 vom Januar 2018
- Schallschutz im Hochbau, DIN 18005-1, Beiblatt 1

## 7 Anlage – Pflanzliste

Die Pflanzliste orientiert sich an der Übersicht für Bepflanzungsmaßnahmen des Landratsamts Ludwigsburg, Untere Naturschutzbehörde.

### 7.1 Pflanzliste Einzelbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Speierling	Sorbus domestica

### 7.2 Pflanzliste kleinere Bäume und Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Birke	Betula pendula
Zitterpappel	Populus tremula
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Silberpappel	Populus alba
Schwarzpappel	Populus nigra
Traubenkirsche	Prunus padus
Feldulme	Ulmus minor
Bergulme	Ulmus glabra

Silberweide	Salix alba
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe, Schwarzdorn	Prunus spinosa
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Feld-Rose	Rosa agrestis
Busch-Rose	Rosa corymbifera
Himbeere	Rubus idaeus
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Bruchweide	Salix fragilis
Kornelkirsche	Cornus mas
Eibe	Taxus baccata

### 7.3 Pflanzliste Wildobstgehölze

Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Vogelkirsche	Prunus avium
Zwetschge	Prunus domestica
Walnuss	Juglans regia
Marone	Castanea sativa
Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schwarzer Holunder	Rosa spec. (siehe 7.2)

## 7.4 Pflanzliste Kletterpflanzen

Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Berg-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>
Knöterich	<i>Polygonum auberti</i>
Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gewöhl. Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Kletterwein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>