



Stadt Wildberg

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Welzgraben“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Stand 29.04.2021

Satzungsbeschluss



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe oder Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als wesentlich störend gelten z.B. Handwerksbetriebe wie Schreinereien, Schlossereien. Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind abweichend von § 8 (2) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig:

- 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 und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 1, 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe aller Art (vgl. untenstehende Definition)

Definition der ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes:

Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe, welche durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind.

Dieser Begriff umfasst insbesondere:

- Verbrauchermärkte
- Warenhäuser
- Kaufhäuser
- Supermärkte, Möbelmärkte
- Lebensmitteldiscounter
- Baumärkte
- Autohäuser
- Gartencenter,
- Hobby- und Do-it-yourself-center
- Fachmärkte
- Fachdiscounter
- Sowie vergleichbare Einrichtungen und Betriebe.

Sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, als auch sie an Endverbraucher verkaufen. Damit sind die Mischformen von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfasst.

Der **funktionelle Großhandel**, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist **nicht** als Handel im vorstehenden Sinne zu verstehen.

Betriebe, welche ausschließlich eigenproduzierte Produkte an Ort und Stelle verkaufen, fallen nicht unter den obenstehend definierten Einzelhandelsbegriff.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

A 2.1 GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

A 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Maximale Traufhöhe (THmax), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) der baulichen Anlage.

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Maximale Firsthöhe (FHmax), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut am First bzw. am höchsten Punkt der baulichen Anlage.

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m ü.NN) festgesetzt.

Von der festgesetzten Bezugshöhe kann um maximal 0,3 m nach oben oder unten abgewichen werden.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- siehe Planeintrag –

o = offene Bauweise (im Sinne des § 22 (1) BauNVO)

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag –

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Innerhalb des Baufelds 2 ist ausschließlich die Errichtung eines Unterstandes zum wettergeschützten Abstellen von betrieblichen Fahrzeugen und Maschinen zulässig.

A 5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

A 6 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Offene Stellplätze sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes generell zulässig.
Tiefgaragen, Garagen und Carports sind unzulässig.

A 7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

mit der Zweckbestimmung privates Verkehrsgrün im Bereich der Böschung zur B 463 /
Bahntrasse Wildberg-Nagold

- laut Planeintrag –

A 8 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Zu erhaltende Einzelbäume:

Die in durch Planeintrag gekennzeichneten Gehölze sind zu sichern, zu unterhalten und bei
Abgang durch gleichwertige Laubgehölze heimisch-standortgerechter Arten zu ersetzen. Das
Anpflanzen von Nadelgehölzen **und Koniferen** ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

Mit Pflanzbindung belegte Fläche:

Der im Bereich der privaten Grünfläche an der Böschung zur B 463 vorhandene Bewuchs ist zu
erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Beim Abgang von Gehölzen sind diese zu
ersetzen.

A 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen und
betrieblichen Lagerflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und
dauerhaft als solche zu unterhalten. **Auf die Regelungen des § 21a NatSchG wird verwiesen.**

Alle Flächen von offenen privaten betrieblichen Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen
Belägen und Materialien herzustellen. Ausnahmen bilden Fahrgassen / Zufahrtbereiche.

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu
versehen.

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink (incl. Titanzink) sind nicht zulässig.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne
Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) sowie das
Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ist verboten.

Eine Lagerung von brennbaren, wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ist nur in
Mengen erlaubt, welche den täglichen Bedarf nicht überschreiten. Die Lagerung von
brennbaren, wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ist ausschließlich innerhalb der

bestehenden bzw. entstehenden Gebäudekörper zulässig, eine entsprechende Bodenplatte ist zur Vermeidung von Kontaminationen vorzusehen.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Im Zuge der Beleuchtung der Betriebsflächen und bei Beleuchtungen des Außenraums an Gebäuden sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt und kein Streulicht erzeugt wird. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Betriebszeiten des Lagerplatzes (Betrieb außerhalb der Nachtstunden von 22.00 - 6.00 Uhr) zu begrenzen. Die Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

Eine ggfs. erforderliche Rodung der Gehölze muss außerhalb der Vegetationszeit in der Zeit von 01.10. bis 28./29.02. erfolgen.

Bei der Anlage von Grünflächen sind für eine naturnahe Gestaltung arten- und blütenreiche, gebietsheimische Saatgutmischungen oder gebietsheimische Pflanzen zu verwenden (s. z. B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>).

A 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor unzulässigen Gewerbelärmimmissionen ist durch die sich innerhalb des Gewerbegebiets ansiedelnde Betriebe nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der benachbarten schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Stand 29.04.2021, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Welzgraben“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger
Bürgermeister

B HINWEISE

B 1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

B 2 Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

B 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

B 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

B 5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Badischer Bausandsteins (Buntsandstein). Dieser wird zum Talboden hin von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Das Vorkommen lokaler Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist möglich.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

B 6 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mittels Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts.

B 7 Entwässerung, Löschwasserversorgung

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanalsystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Auf die Abwassersatzung der Stadt Wildberg wird verwiesen und diese ist entsprechend zu beachten.

Private Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu entwässern.

Bei der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

B 8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

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

B 9 Vorhandene Leitungstrassen

Im Plangebiet befindet sich eine 0,4-kV Freileitung der Netze BW GmbH, die der Versorgung der Häuser im Welzgraben dient.

Es wird darauf hingewiesen, dass Baugesuche der Netze BW zur Prüfung vorzulegen sind.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich zudem Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Angrenzend an das Plangebiet im Bereich des Flurstücks 277/5 sind LWL-Kabel der Sparkassen Informationstechnologie GmbH & Co KG verlegt. Es ist darauf zu achten, dass bei Bauarbeiten die Kabel nicht beschädigt werden. Auf das Kabelmerkblatt der Sparkassen-IT wird hingewiesen.

B 10 Schutzmaßnahmen bei Pflanzungen

Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung möglicherweise vorhandener Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen ist. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen. Die

Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

B 11 Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Beurteilung (Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand vom 05.05.2020) vor, die zu folgenden Aussagen kommt (nachfolgend Auszug aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung):

Artenschutzrelevante Habitatstrukturen

Baumbestand:

Die auf dem Gelände vorhandenen Bäume sind vital und weisen keine Fäulnishöhlen auf. Durch die Lage am Rand der Lagerfläche bilden sie eine erhaltenswerte Abgrenzung gegenüber der Erschließungsstraße im Westen und der Bebauung in Norden. Im Zusammenhang mit dem Baumbestand der Umgebung sind sie als Verbindungselemente erhaltenswert.

Gebäudebestand:

Der Schuppen weist am Westgiebel eine Einflugmöglichkeit auf. Vor einem Abbruch sollte geprüft werden, ob der Dachraum von Fledermäusen genutzt wird.

Artenschutzrechtliche Beurteilung und Anregungen zur Minderung

Die Bäume auf dem Flurstück bieten Nahrung und teilweise Brutraum für frei brütende Vogelarten. Ebenso sind sie Habitat für Insekten und Jagdgebiet für Fledermäuse. Es wird angeregt, die Gehölze zu erhalten und mit einer Pflanzbindung zu belegen, damit sie als Lebensraumstrukturen langfristig zur Verfügung stehen.

Die Begehung im Plangebiet ergab keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen geschützter Pflanzen- oder Tierarten, die durch die bestehende oder künftige Nutzung beeinträchtigt werden.

Fazit

Wenn die bestehenden Gehölze erhalten bleiben, ist nicht zu erwarten, dass durch die Ausweisung eines Bebauungsplans für den Lagerplatz besonders oder streng geschützte Arten erheblich beeinträchtigt werden.

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

B 12 Vorliegende Geräuschimmissionsprognose / Hinweise

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine „Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm“ erarbeitet (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.05.2020).

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

B 13 Lage des Plangebietes zur Bundesstraße B 463

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes zur B 463 wird explizit nochmals darauf verwiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden darf. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger hat über die im Plan enthaltenen Festsetzungen hinaus im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

B 14 Hochwassergefahren

Angrenzend an das Plangebiet verläuft der Welzgraben als Gewässer 2. Ordnung. Für das Plangebiet existiert von Seiten der LUBW keine Hochwassergefahrenkarte (HWGK), welche für das Plangebiet detaillierte Aussagen zu Überschwemmungsgebieten bei differenzierten Hochwasserereignissen trifft (HQ 10, 50 100, HQ extrem etc.).

Im Hinblick auf die Überflutungsgefährdung durch ein Hochwasser des Welzgrabens ist grundsätzlich zu beachten, dass stets mit Hochwasserereignissen gerechnet werden muss, bei denen das Gelände u.U. komplett überflutet werden kann. Um bei Extremereignissen einen ausreichenden Hochwasserschutz für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet zu gewährleisten, wird empfohlen, bei künftigen Neubauten wie auch im Zuge der betrieblichen Lagerhaltung die potenzielle Hochwassergefährdung stets zu berücksichtigen und im Einzelfall jeweils Maßnahmen zu ergreifen, die Hochwasserschäden an Anlagen und Gebäuden ausschließen bzw. minimieren können (hochwassersichere Bauweise, Objektschutz etc.)

B 15 Gewässerschutz

In den Gewässerrandstreifen des Welzgrabens (Breite im Außenbereich zehn Meter, im Innenbereich fünf Meter) sind Stellplätze und das Lagern von Stoffen gemäß § 29 Wassergesetz verboten. Die Errichtung von Anlagen am, über und im Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Welzgraben und dessen Gewässerrandstreifen naturnah zu entwickeln sind.

B 16 Artenverwendungsliste

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba
Schwarzpappel	Populus nigra
Espe	Populus tremula
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus carpiniifolia

sowie Obstbaumhochstämme heimischer Sorten

Weitere Gehölze:

Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hasel	Coryllus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornellkirsche	Cornus mas
Kätzchenweide	Salix caprea

Begrünung von Stützmauern:

Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii'
	Parth. quinquefolia (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Pfeifenwinde	Aristolochia dur. (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Knöterich	Polygonum aubertii
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium
Hopfen	Humulus lupulus

Den Arten entsprechende Kletterhilfen sind vorzusehen.

C Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

C 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Glänzende, Licht reflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig.
Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (vgl. Festsetzung A 10).
Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden

C 1.2 Dachform/Dachneigung

- siehe Planeinschrieb -

C 2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude sind in naturbelassenem oder braun gestrichenem Holz zu verkleiden.
Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

C 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

Werbeanlagen im Bereich der Betriebsgebäude:

Werden Werbeanlagen am Gebäude angebracht, müssen sie sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Oberkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Durchgehende Farb- / Leuchtbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig.
Ein indirektes Anstrahlen des Gebäudes als solches ist unzulässig.
Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 1,0 m, die maximale Gesamtfläche von Werbeanlagen an den Fassaden darf innerhalb des Geltungsbereichs max. 5 qm betragen.

C 4 Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung sind zulässig: Lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Artenverwendungsliste), Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,00 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40 m begrenzt.

C 5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

Böschungen von Aufschüttungen / Abgrabungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher herzustellen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen, Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

Hinweis: Gemäß § 74 (1) Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisaufgabe.

C 6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Stand 29.04.2021, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Welzgraben“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger
Bürgermeister