



**Stadt Wildberg**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Vorderer Bergsteig“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**B Hinweise**

**C Örtliche Bauvorschriften**

**Stand 27.09.2018**

**Stand Satzungsbeschluss**

**Änderungen zum Entwurf gelb markiert**



**Netzwerk für Planung  
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt  
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart  
fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: info@sippel-netzwerk.de

## Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)"
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) m.W.v. 11.03.2017
- **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 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) m.W.v. 11.03.2017
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).
- **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 Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

## 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 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO von

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO von

- sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

#### Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) BauNVO von

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

## 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 der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) und Höhenlage (§9 (3) BauGB)

Maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ ), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maximale Firsthöhe ( $FH_{max}$ ), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer). Bei Pultdächern ist der um mindestens 2,0m von der Gebäudeaußenkante zurückversetzte Hochpunkt die für die Firsthöhe maßgebliche Höhe.

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut des Flachdachs der maximalen festgesetzten Traufhöhe ( $TH_{max}$ ).

Bei Pultdächern ist der Hochpunkt des Pultdaches um mindestens 2,0m von der Gebäudeaußenwand zurück zu versetzen. Das Dach des darunterliegenden Geschosses ist im Bereich des Versatzes / Rücksprungs als Flachdach (Dachterrasse) auszubilden.

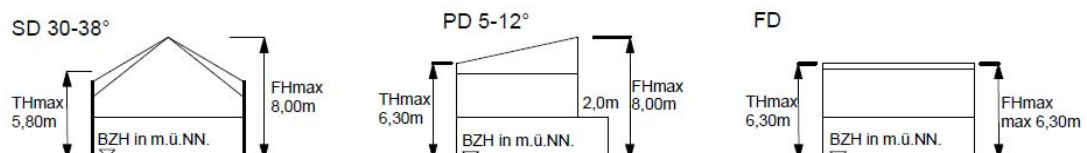
Maximale Wandhöhen:

Als maximale Wandhöhe (gemessen zwischen dem fertigen Gelände nach Bau und der Traufhöhe gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut) wird eine maximale Höhe entsprechend der Planeinschriebe festgesetzt.

Höhenlage:

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

Schemadarstellung:



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

o = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

ED = offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
(§22 (2) BauNVO)

**A 4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

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

**A 5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2, 3) BauNVO),  
Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

- Baugrenzen laut Planeintrag –

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

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO sowie Eingangsvorbauten können die Baugrenzen bis jeweils 10 m<sup>2</sup> Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 1,50 m. Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um maximal 3,00 m zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, sofern Gebäude, nur in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen bis 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum und 2,50m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 3,00 m.

**A 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- laut Planeintrag –

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**

- laut Planeintrag -

- mit der Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (VBZ)
- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg

**A 7 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbote):

- laut Planeintrag –

#### **A 8 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Carports und Garagen haben einen Mindestabstand von 1,0m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

#### **A 9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Es gilt ein die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten/Versätze. Entsprechende Aufschüttungen / Abgrabungen sind innerhalb der von der Erschließungsplanung erforderlichen Böschungsflächen und in weiteren 1,0m Tiefe vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

#### **A 10 Flächen für Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

- laut Planeintrag mit der Zweckbestimmung Umspannstation –

Kabelverteilerschränke zur Sicherstellung der Verteilung von Strom sind auf den Privatgrundstücken hinter dem Rabattplatten zu dulden.

#### **A 11 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

- laut Planeintrag –
- mit der Zweckbestimmung Retentionsbecken zur Pufferung von Regenwasser –

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

- laut Planeintrag –

Leitungsrecht 1 (LR1):

Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wildberg zu belastende Flächen zur Führung von Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (LR2):

Zugunsten der Allgemeinheit zur Erschließung der Bebauung südlich des Höhenwegs liegenden Flurstücke zu belastende Fläche.

### **A 13 Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- laut Planeintrag –

### **A 14 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

#### **Allgemeines Pflanzgebot / Einzelpflanzgebote**

Je Baugrundstück ist je angefangene 300qm Grundstücksfläche ein klein-mittelkroniger Laubbaum (auch hochstämmige Obstgehölze) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### **Straßenbäume / Bäume zur Gliederung des Straßenraums**

An den im Plan bezeichneten Stellen ist entlang der innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenflächen und auf den privaten Grundstücksflächen je ein hochstämmiger, mittel-großkroniger Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste mit einer Mindestpflanzqualität von StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Standort ist dabei nicht bindend und kann bis zu 5,0m linear entlang des Straßenraumes verschoben werden.

Sofern die Einzelpflanzgebote zur Gliederung des Straßenraums auf privaten Grundstücksflächen liegen, können diese auf das allgemeine Pflanzgebot angerechnet werden.

### **A 15 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 als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Alle als öffentliche Fußwege gewidmeten Flächen und privaten Fußwege sowie die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

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) ist verboten.

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

Im Zuge der Beleuchtung der öffentlichen Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen.

Bei der Anlage/Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z. B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>).

### **Maßnahme M1: Weiterentwicklung des Obstgehölzbestandes**

Im Bereich der mit M1 gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Obstbaumwiese weiterzuentwickeln. Die Pflanzung hat mit hochstämmigen Obstbäumen auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Äpfel, Birne oder Kirsche (Qualität: mind. 3-fach verpflanzt) zu erfolgen. Der Abstand der Baumstandorte untereinander hat mindestens 10m, maximal aber 15m zu betragen. Der Boden ist zur Sicherstellung von optimalen Anwuchsbedingungen mit entsprechendem Gerät zu lockern. Ein angemessener Erziehungsschnitt für die Obstbäume ist zu gewährleisten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die bislang als Pferdekoppel genutzten Teilflächen sind im Unterwuchs zu einer extensiv gepflegten Wiese zu entwickeln. Langfristiges Entwicklungsziel ist eine artenreiche Ausbildung der Glatthaferwiesen. In bislang ackerbaulich genutzten Teilen der Maßnahmenfläche ist eine Einsaat mit Arten einer Glatthaferwiese (mit typischen Blütenarten und wenigen Gräsern) vorzunehmen.

Im Zuge der Unterhaltungspflege ist eine zweimalige Mahd zum jeweiligen Hochstand vorzunehmen. Das Mähgut ist zur sukzessiven Aushagerung abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

Die Nutzung des Streuobstbestandes als temporäre Pferdekoppel ist möglich, sofern das Entwicklungsziel einer Glatthaferwiese gewährleistet bleibt.

### **Maßnahme M 2: Einbindung des Retentionsbeckens**

Zur Einbindung des Retentionsbeckens in den angrenzenden Landschaftsraum sind in den Randbereichen und im Bereich der Böschungskanten frei wachsende Gehölze aus heimisch-standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Als Pflanzverband ist ein Raster von mind. 2 m x 2 m einzuhalten. Der Gesamtanteil der bepflanzten Flächen in Bezug zu dem ausgewiesenen Standort des Retentionsbeckens hat mindestens 20% zu betragen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nadelgehölze sind unzulässig. Angrenzend an das eigentliche Becken sind Saumbereiche auszubilden.

#### **A 16 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der Wohnungen wird je freistehendem Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Hausgruppen auf 2 Wohnungen begrenzt.

#### **A 17 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) müssen die Grundstücke für Gebäude mind. 350 qm bei einer Einzelhausbebauung, je Doppelhaushälfte / Reiheneinheit mind. 250 qm groß sein.



#### A 18 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a (3) BauGB

Innerhalb des Plangeltungsbereichs verbleibt ein Kompensationsdefizit über die Schutzgüter Arten und Biotope und Boden in der Summe von 339.075 Ökopunkten (122.954 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 216.121 Punkte aus Schutzgut Boden).

Dazu wird dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahme folgende Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Wildberg zugeordnet:

Nr. 87 Waldrefugium im Gewann „Oberholz“ (Flst. 2604, Gemarkung Gültlingen) mit einem Ausgleichspotenzial von insgesamt 389.480 Ökopunkten. Maßnahmenbeschreibung der zugeordneten Ökokontomaßnahme: vgl. in der Anlage befindliches Maßnahmenkennblatt für plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme aus Ökokonto „Waldrefugium Oberholz“ (Büro StadtLandFluss, Stand 18.01.2018)

Über die Zuordnung von 339.075 Ökopunkten kann das verbleibende Kompensationsdefizit vollumfänglich ausgeglichen werden.

Die Sammelausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Wildberg realisiert und ist im Umweltbericht beschrieben.

Stand: 27.09.2018, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Vorderer Bergsteig“

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 von mindestens 2 cbm Fassungsvermögen je Einzelhaus zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen. Erst ab dieser Größe können die Grundstückseigentümer Nachlässe beim Niederschlagswasser erhalten.

### **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 / Altlasten / Bodenverunreinigungen / Hinweis auf Auffüllung**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks und der Rötton-Formation, welche teilweise von Lösslehm überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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, 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.

Für das angrenzende Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung (BüroFGS, Stuttgart, Stand 30.12.2017) vor.

**Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

## **B 6 Artenschutz**

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Büros für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein mit Stand vom 20.06.2017.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich, um Gefährdungen von europarechtlich geschützten Arten (Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden:

#### **Maßnahme V1:**

Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vegetationszeit in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar.

#### **Maßnahme V2:**

Ersatzpflanzung in der Umgebung für entfallende Obstbaum-Hochstämme.

**Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

**Die Ersatzpflanzung für wegfallende Obstgehölze wird im Zuge der plangebietsinternen Ausgleichsfläche im Bereich der Maßnahme M 1 (vgl. Ziffer A 12) umgesetzt.**

Um unabhängig von den oben auf Basis der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung definierten und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zwingend erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen im Siedlungsbereich ein grundsätzlich ausreichendes Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu bieten, wird empfohlen pro neu entstehendem Gebäude ein externes oder integriertes Quartierelement für Vögel oder Fledermäuse vorzusehen. Die Nisthilfen für Vögel sollten dabei möglichst hoch, mindestens aber drei Meter über dem Boden angebracht werden. Die Einflugöffnung sollte bei den Nisthilfen für Vögel in östliche, südöstliche oder südliche Richtung zeigen. Die Quartiere für Fledermäuse sollten möglichst hoch, mindestens aber in fünf Meter Höhe angebracht werden. Eine freie Anflugmöglichkeit sollte gegeben sein. Hinweise für Bauherren sind bspw. zu finden unter [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de).

#### **B 7 Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht, die Gebäudestellung ist auf die Nutzung regenerativer Energien ausgerichtet. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.  
Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mittels Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts.

#### **B 8 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 Entwässerungskanalystems 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 beseitigen.

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

#### **B 9 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 10 Schutzmaßnahmen bei Pflanzungen

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der 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 Artenverwendungsliste

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

sowie Obstbaumhochstämme heimischer Sorten

Weitere Gehölze:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Fassadenbegrünung

Wilder Wein	<i>Parth. tricuspid. 'Veitchii'</i>
	<i>Parth. quinquefolia</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia dur.</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Jelängerjelierer	<i>Lonicera caprifolium</i>

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**

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes oder grau-anthrazit-schwarzfarbendes Material zu verwenden.

Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen (vgl. Festsetzung A 12).

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes (Ausnahme Pultdächer: maximale Überhöhung bis 0,75m, Flachdächer: bis 1,0m) führen.

#### **C 1.2 Dachform/Dachneigung**

- Laut Planeintrag –

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen. Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen.

Bei Carports und Garagen sind Flachdächer mit 0° - 3° zulässig, die Dächer sind extensiv zu begrünen. Satteldächer sind bei Carports und Garagen nur in Verbindung mit Hauptgebäuden mit Satteldach zulässig oder wenn die Garage / der Carport einen Mindestgrenzabstand von 2,50m zur Grenze des Nachbargrundstücks einhält.

#### **C 1.3 Dachaufbauten**

Die Regelungen der „Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen und Dachaufbauten“ der Stadt Wildberg (Beschluss durch Gemeinderat vom 06.03.1997) gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan, auf die Inhalte der Satzung wird verwiesen.

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

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende, spiegelnde oder polierte oder über Lichtquellen hinterleuchtete oder beleuchtete Materialien sind nicht zulässig. Der Hellbezugswert der Fassadengestaltung hat zwischen 25 und 100 zu liegen. Fassadenbegrünungen sind zugelassen und erwünscht.

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

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 1,0qm an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig. Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des Gebäudes einfügen und sind nur in Orientierung auf den öffentlichen Straßenraum zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

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

Einfriedigungen sind als Holzlattenzäune, vertikal oder horizontal, als Hecken, bepflanzte oder eingepflanzte Metallzäune zulässig.

Für Hecken sind heimische Arten entsprechend der Artenverwendungsliste zu verwenden. Nadelgehölze, giftige, stachelige oder verletzungsträchtige Arten sind als Heckenpflanzungen für Einfriedigungen ausgeschlossen.

Einfriedigungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien als Einfriedigungsmaterial sind ebenfalls nicht zugelassen.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Belag Straße / Schrammbord.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Fußwegen / Wirtschaftswegen das Maß von 1,20m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Belag Fußweg / Wirtschaftsweg.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,50m einzuhalten.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen darf das Maß von 1,20m nicht überschreiten, gemessen ab Höhe des zukünftigen Geländes.

### **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 incl. der heute vorhandenen Auffüllung darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem vorhandenen Gelände bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. 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 dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 1,0m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher auszugleichen. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50m einzuhalten.

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 verkehrsfrei sind, der Kenntnissgabe.

Gestaltung der Vorgartenzone:

Die unbebauten Flächen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der Außenwand auf der Seite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet („Vorgartenzone“), sind zu mindestens 50% gärtnerisch in vegetativer Form anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen freizuhalten, zulässig sind jedoch bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern und Stellplatzanlagen (Stellplätze, Carports und Garagen). Müllbehälter sind baulich zu integrieren.

#### **C 6 Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)**

Je Wohneinheit > 70qm sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.  
Für Wohneinheiten < 70qm ist jeweils ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

#### **C 7 Freileitungen (§74 (1) Nr. 4, 5 LBO)**

Im Plangebiet sind mit Ausnahme der an den Höhenweg angrenzenden Baugrundstücke Niederspannungsfreileitungen zur elektrischen Versorgung unzulässig.

#### **C 8 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: 27.09.2018, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vorderer Bergsteig“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger  
Bürgermeister