



**Stadt Wildberg**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Wächtersberg, 5. Änderung“  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**B Hinweise**

**C Örtliche Bauvorschriften**

**Stand 23.05.2019**



**Netzwerk für Planung  
und Kommunikation**

**Bürogemeinschaft Sippel.Buff**

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

## Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686) geändert worden ist.
- **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)**

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden die nach § 4 (2) Nr.2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe 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 Firsthöhe ( $FH_{max}$ ), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (Oberkante Attika bei Flachdächern).

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Höhenlage:

– laut Planeintrag –

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

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 von 6,80m festgesetzt.

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

E = offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

a1 = abweichende Bauweise 1:

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Die Hauptgebäude müssen bis auf das westlich gelegenste Hauptgebäude der Bauzeile auf der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Gebäude der Bauzeile sind im Typus einer Kettenhausbebauung durch in gleichem Rhythmus dazwischen gestellte Garagen oder Carports aneinander zu bauen. Alternativ zur Kettenhausbebauung ist auch die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise zulässig.

### **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 -

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 und privaten Verkehrsfläche beträgt in der offenen Bauweise 1,50m in der abweichenden Bauweise 1,00 m. Überschreitungen der Baugrenze sind nur zulässig sind, wenn dabei die Ein- und Ausfahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen freigehalten werden.

Für Wintergärten sind in der offenen Bauweise auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um maximal 3,00 m zulässig.

Terrassen sind gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, sofern Gebäude bis 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum und 2,50m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig. Der Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,00 m.

### **A 6 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.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbote):

- vgl. Planeintrag –

**A 8 Private Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Mischverkehrsfläche

- laut Planeintrag -

**A 9 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Die im Plangebiet vorhandenen und mit einer Pflanzbindung belegten Einzelgehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**PfG 1: Randeingrünung zum östlich angrenzenden Schlehenweg (Fußweg) und zum Wacholderweg sowie zur Wendepalte der Hohenbergstraße und Wächtersbergstraße**

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind zur Einbindung des Plangebietes zu den angrenzenden Verkehrsflächen sowie zum Landschaftsraum dichte geschnittene Laubgehölzhecken aus heimisch-standortgerechten schnittverträglichen Laubgehölzen anzulegen. Dabei sind die vorhandenen Laubgehölzbestände soweit wie möglich zu erhalten und in die grünordnerische Randgestaltung zu integrieren. Die Heckengehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ zu den geschnittenen Laubgehölzhecken sind ebenso auch freiwachsende Laubgehölzhecken auch unter Verwendung und Integration bestehender Laubgehölze zulässig und erwünscht.

**Allgemeines Pflanzgebot / Einzelpflanzgebote**

Je Baugrundstück (Einzelhaus) und je 2 geketteten Wohngebäuden ist ein mittelkroniger Laubbaum (auch hochstämmige Obstgehölze) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**A 10 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 vegetativ gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Die Anlage von Schotterbeeten ist unzulässig.

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

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink 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 von Erschließungsflächen sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vegetationsperiode (01.10.-28.02.) erfolgen.

Gebäudeabrissarbeiten dürfen nur im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar vorgenommen werden. Andernfalls ist das Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vogelbruten (z.B. Sperlinge, Hausrotschwanz) zu überprüfen.

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

#### **A 11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der Wohnungen wird je frei stehendem Einzelhaus wird auf zwei Wohnungen, bei geketteten Wohngebäuden im Sinne der abweichenden Bauweise auf 1 Wohnung/ Gebäudeeinheit begrenzt.

#### **A 12 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) müssen die Grundstücke für Gebäude in der offenen Bauweise mind. 300 qm bei einer geketteten Bauweise im Sinne der abweichenden Bauweise je Gebäudeeinheit mind. 200 qm groß sein.

Stand 23.05.2019, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wächtersberg, 5. Änderung“

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 Lage innerhalb des Einzugsbereichs der Mineralbrunnenquellen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Teile des Plangebietes im Einzugsbereich der Quellen der Mineralbrunnen liegen. Die entsprechenden Schutzvorschriften sind zu beachten. Bei Eingriffen in den Untergrund sowie das Grundwasser sind hier gegebenenfalls die Anforderungen an den Mineralwasserschutz zu beachten (z.B. durch Anhörung des Brunnenbetreibers).

### **B 4 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 5 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 6 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 Boden Kennwerten, 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.

## **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 und es bestehen wegen der Lage im Weiteren Zustrom der Wildberger Mineralwasservorkommen u.a. auch Bohrtiefenbeschränkungen (vgl. auch B8).

## **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 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 öffentliche 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 Vorhandene Leitungstrassen**

Im Plangebiet befindet sich teilweise Telekommunikationsinfrastruktur 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. Ggf. sind die TK-Anlagen zu schützen bzw. zu sichern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die bauausführende Firma vor Beginn der Baumaßnahme bei der Telekom zu informieren hat.

#### **B 12 Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen**

An das Plangebiet grenzen Flächen an, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie z.B. Staub, Gerüche und Lärm wird hingewiesen. Diese sind im ortsüblichen und zumutbaren Maße hinzunehmen.

## B 13 Artenverwendungsliste

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb des Baugebietes:

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>

Geschnittene Hecken:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Hinweis:

Weitere Gehölzarten sind möglich, sofern es sich um Laubgehölze und heimisch-standortgerechte Arten handelt.

Vorschläge zur Artenverwendung bei 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>
Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>

## **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**

Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen (vgl. auch Festsetzung A 10). Die Dacheindeckung von Satteldächern ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes oder grau-anthrazitschwarzfarbenes Material zu verwenden.

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.

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

- Laut Planeintrag –

Die maximale Dachneigung darf 15° nicht überschreiten. Bei Carports und Garagen sind ausschließlich Flachdächer mit 0° - 3° zulässig.

Die Dächer von Flachdächern und Pultdächern sind extensiv zu begrünen (vgl. auch Festsetzung A 10).

#### **C 1.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind unzulässig.

### **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 70 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 (Straßen) das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Belag Straße / Schrammbord.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Fußwege / Wirtschaftswege das Maß von 1,20m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Belag Fußweg, geschnittene Laubgehölzhecken dürfen abweichend davon entlang der öffentlichen Fußwege / Wirtschaftswege das Maß von 1,80m nicht überschreiten. Frei wachsende Laubgehölze als Einfriedigung entlang der öffentlichen Fußwege / Wirtschaftswege unterliegen keine Höhenbeschränkung.

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.

#### **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.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem vorhandenen Gelände bis zu einer Höhe von 1,50m 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 Gelände Verlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, innerhalb der Baugrundstücke nur bis zu einer max. Höhe von 1,50m 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 den äußeren Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 0,8m errichtet werden.

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 verfahrensfrei sind, der Kenntnissgabe.

**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, Außenantennen (§74 (1) Nr. 4, 5 LBO)**

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur elektrischen Versorgung des Plangebietes unzulässig.

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

**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 23.05.2019, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wächtersberg, 5. Änderung“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger  
Bürgermeister