



**Stadt Wildberg**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Calwer Straße 2.Änderung“  
Bebauungsplan nach §13a BauGB**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche 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  
fax (0711) 487 469  
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)
- **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 Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- **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 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)

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

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind abweichend von § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

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

Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage (bei Flachdächern Oberkante Attika) bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.

- (GH<sub>max</sub>) - vgl. Planeintrag -

Die festgesetzte GH<sub>max</sub> bezieht sich auf alle Arten baulicher Anlagen.

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen - auch zur Nutzung von Sonnenenergie - können ausnahmsweise zugelassen werden.  
Desweiteren ist bei der Nutzung von Flachdächern als Dachterrasse eine Überschreitung zulässig für auf die Attika aufgesetzte Geländer zur Absturzsicherung.

Höhenlage:

– laut Planeintrag –

Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt. Von ihr kann +/- 30 cm abgewichen werden.

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

Abweichende Bauweise im Sinne des § 22 (4) – siehe Planeintrag –

a1 = offene Bauweise, jedoch unbegrenzte Gebäudelängen zulässig

### **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.

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

Öffentliche Verkehrsflächen

- laut Planeintrag –

Private betriebliche Verkehrsflächen

- laut Planeintrag –

- mit der Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche
- mit der Zweckbestimmung: Private Betriebsparkierung (Firmenparkplatz)

**A 7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Von Bebauung freizuhaltende Abstandsflächen zur B 463:  
(Abstandstiefe zur Fahrbahnaußenkante = 20,0m):

- laut Planeintrag –

Freizuhaltende Sichtfenster zur B 463:

Entsprechend der gültigen Richtlinien ist an den Knotenpunkten zur B 463 in beiden Richtungen ein Sichtdreieck mit einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B 463 auf 110 m von festen Hindernissen >80 cm freizuhalten.

- laut Planeintrag –

**A 8 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbote):

- laut Planeintrag –

Definition einer ausschließlich zulässigen Ausfahrtsrichtung vom Betriebsgelände auf die Bundesstraße B 463

- laut Planeintrag –

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

Offene Stellplätze sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes generell zulässig und darüber hinaus nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen (ST) zulässig.

Tiefgaragen, Garagen, Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche unzulässig.

Liegen Stellplätze im Bereich des Anbauverbotes der B 463 (Tiefe 20,0m ab äußerem Fahrbahnrand), sind diese nur ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger.

**A 10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Duldungspflicht zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Es gilt ein die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen begleitender Grundstückstreifen mit einer Tiefe von 2,0m 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 zu dulden. Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

**A 11 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

mit der Zweckbestimmung Elektrizität / Umspannstation

- laut Planeintrag –

**A 12 Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)**

mit der Zweckbestimmung öffentliches und privates Verkehrsgrün

- laut Planeintrag –

## **A 13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)**

### **Pflanzbindungen**

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

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

Innerhalb der neu entstehenden betrieblichen PKW-Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen und mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Entsprechende Standortbedingungen (ausreichendes Pflanzquartier mit 4qm und 12cbm durchwurzelbarer Raum, Schutz des Pflanzquartieres vor Überfahung) sind zu gewährleisten. Es besteht die Möglichkeit der Anrechnung der zu pflanzenden Gehölze auf die Pflanzung von entsprechenden Einzelgehölzen auf dem Betriebsgrundstück.

#### **Begrünung von Stützmauern**

Stützmauern mit einer Orientierung zur Talseite mit einer Höhe > 1,5m sind mit einer flächenhaften Begrünung zu versehen. Je nach Artenverwendung sind entsprechende Rank- / Kletterhilfen vorzusehen.

## **A 14 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.

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

Flachdächer sind, soweit sie nicht zum Aufenthalt als Dachterrasse genutzt werden, 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) ist verboten.

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 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 einen 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 15 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 23.05.2019, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Calwer Straße 2. 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 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 / Altlasten**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm, welcher die Gesteine des Badischen Bausandsteins überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. 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.

Das Flst. 1653/3 ist als Teil des Altstandortes „AS Feinmechanik Alfred Gauthier GmbH“ erfasst. Der Altlastenverdacht konnte jedoch ausgeräumt werden und es besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Da kleinräumige Verunreinigungen im Untergrund nie vollständig ausgeschlossen werden können, ist bei Eingriffen in den Untergrund sorgfältig auf organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) zu achten.

## **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 beseitigen.

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 Schutzmaßnahmen bei Pflanzungen**

Die vorgesehenen 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 10 Vorliegende Geräuschimmissionsprognose / Hinweise**

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine „Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm“ erarbeitet (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 13.12.2018).

Die nachfolgend genannten Hinweise für den Bebauungsplan verstehen sich als Vorschläge zum Schutz vor unzulässigen Gewerbelärmimmissionen:

Aufgrund der räumlichen Nähe der Hölzel GmbH & Co. KG zu den benachbarten Wohngebieten sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Erweiterungsbaus Mindestanforderungen hinsichtlich der Qualität der Außenbauteile und der technischen Gebäudeausrüstung zu erfüllen.

Die Außenbauteile des Erweiterungsbaus dürfen in der Summe ein resultierendes Schall-dämm-Maß von  $R'_{w,res} = 37$  dB nicht unterschreiten. Die Geräuschpegel im Gebäudeinneren des Erweiterungsbaus dürfen einschließlich des Impulszuschlags  $K_I$  einen äquivalenten Schalldruckpegel von  $L_{eq} = 85$  dB(A) nicht übersteigen. Sollte im Zuge der Planungen und Realisierung des Bauvorhabens ein Überschreiten des Innenpegels von  $L_{eq} = 85$  dB(A) festgestellt werden, so sind geeignete Maßnahmen zu dessen Einhaltung (z.B. Kapselungen geräuschintensiver Aggregate) im Gebäudeinneren zu ergreifen.

In den Nachtstunden (22-6 Uhr) sind die Fenster in der Ostfassade geschlossen zu halten. Die technische Gebäudeausrüstung des Erweiterungsbaus im Außenbereich ist möglichst Immissionsortabgewandt zu positionieren. In der Summe ist der Schalleistungspegel auf maximal  $L_{w,ges} = 80$  dB(A) zu beschränken. Aus dem Geräusch herausragende Einzeltöne (=Störfrequenzen), die einen Tonzuschlag  $K_T$  bedingen würden, dürfen dabei nicht auftreten.

**Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.**

#### **B 11 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 12 Hochwassergefahren**

Für das Plangebiet existiert von Seiten der LUBW eine Hochwassergefahrenkarte (HWGK), welche für das Plangebiet detaillierte Aussagen zu Überschwemmungsgebieten bei differenzierten Hochwasserereignissen trifft (HQ 10, 50 100, HQ extrem etc.). Hierbei ist ein Teil des Plangeltungsbereichs von einer Flächenausbreitung im Hochwasserfall betroffen, jedoch nicht von einem HQ100-Fall.

Im Hinblick auf die Überflutungsgefährdung durch ein Hochwasser der Nagold bzw. deren Zuflüsse ist grundsätzlich zu beachten, dass die untersuchten und berechneten Hochwasserereignisse nicht die Obergrenze der Gefährdung darstellen müssen. Es muss stets mit noch größeren Hochwasserereignissen gerechnet werden, bei denen das Gelände u.U. komplett überflutet werden kann. Um selbst bei diesen Extremereignissen einen ausreichenden Hochwasserschutz für das geplante Gewerbegebiet zu gewährleisten, wird empfohlen, bei künftigen Neubauten diese 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.)

**Auf die Aussagen der Hochwassergefahrenkarte wird verwiesen.**

### **B 13 Lage innerhalb des Einzugsbereichs der Mineralbrunnenquellen**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Einzugsbereich der Quellen der Mineralbrunnen (Engerer Zustrombereich) liegt. 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 14 Forstliche Hinweise**

Östlich an das Plangebiet grenzt im Böschungsbereich ein Gehölzbestand. Dieser ist nicht als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) anzusprechen. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass einzelne Bäume für die Gebäude und darin arbeitende Menschen eine Gefahr darstellen könnten. Daher wird dazu geraten, den Gehölzbestand regelmäßig auf Gefahrenbäume hin zu untersuchen und diese, wenn erforderlich, zu entfernen.

## B 15 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>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</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>

Begrünung von Stützmauern

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>

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.  
Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

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

- siehe Planeinschrieb -

Zulässig sind:

SD = Satteldach 1-10°

PD = Pultdach 1-10°

FD = Flachdach, extensiv begrünt (vgl. Festsetzung A 14)

Sheddächer

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

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende, spiegelnde oder polierte Materialien sind nicht zulässig.  
Der Hellbezugswert der Fassadengestaltung hat zwischen 25 und 100 zu liegen.

Bei einer Gebäudelänge von mehr als 50,0m sind die Fassadenfluchten je 30,0m Fluchtlänge durch vertikale Fensterbänder, Bepflanzung in Form einer Fassadenbegrünung oder vertikale oder horizontale Versätze in der Gebäudeflucht zu gliedern.



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

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig. Liegen Werbeanlagen im Bereich des Anbauverbotes der B 463 (Tiefe 20,0m ab äußerem Fahrbahnrand), sind diese nur ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger.

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. 2,0 m, die maximale Gesamtfläche von Werbeanlagen an den Fassaden darf innerhalb des Geltungsbereichs 15 qm betragen.

Werbeanlagen im Bereich und Umfeld der Verkehrsflächen:

Werbeanlagen im Bereich und Umfeld der privaten Verkehrsflächen dürfen die maximale Größe von 5,0qm und eine maximale Höhe von 4,0m gemessen ab Geländehöhe nicht überschreiten. Je Zufahrtssituation zum Betriebsgrundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig.

### **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 2,00m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40m 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 dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 3,0m 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.

Stützmauern sind talseitig 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 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 „Calwer Straße 2. Änderung“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger  
Bürgermeister