



Stadt Wildberg

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Sulzer Straße“
Bebauungsplan nach §13b BauGB**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Stand 23.05.2019



**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 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), 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)

Zulässig sind

- Wohngebäude (§4 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§4 (2) Nr. 3 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (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).

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe (FHmax) der Oberkante der Attika.

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.

Maximale Wandhöhen von Garagen:

Abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO sind in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen bei bergseits erschlossenen Garagen Wandhöhen bis 5,50m gemessen am höchsten Punkt der Wandhöhe talseitig zwischen dem fertigen Gelände und an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut und einer Wandfläche bis 40m² zulässig.

Höhenlage:

Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt. Abweichungen von +/- 30cm sind zulässig.

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

a1 = Abweichende Bauweise: Offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern jedoch mit einer Länge von höchstens 20,0m (§22 (4) 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 m² Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 1,50 m.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, sofern Gebäude, nur in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen bis 40 m³ umbauten Raum und 2,50m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,00 m, zum rückliegend beschränkt öffentlichen Weg ist davon abweichend ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze gemessen ab der äußersten Kante der baulichen Nebenanlage (Außenkante Dachrinne) von 50cm einzuhalten.

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- laut Planeintrag -

- mit der Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (VBZ)
- mit der Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz
- mit der Zweckbestimmung: Beschränkt öffentlicher Weg (§3 (2) Nr. 4 StrG):
Öffentlicher Feld-, Fuß- und Radweg sowie
Wirtschaftsweg zur Bewirtschaftung der angrenzenden
Waldflächen

A 7 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, nicht hiervon betroffen sind in den Hang eingeschobene und begrünte Garagen und Garagen im Untergeschoss von Hauptgebäuden.

**A 8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Es gilt ein die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen von 3,0m 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 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 9 Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB) und Führung von unterirdischen Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Nördlich des im Waldabstand neu anzulegenden beschränkt öffentlichen Wegs ist eine Mulde mit einer Mindestbreite von 1,0m zur Pufferung des anfallenden Oberflächenwassers der angrenzenden Baugrundstücke anzulegen. Das anfallende Regenwasser der Privatgrundstücke ist dieser Mulde zuzuleiten. Die Mulde hat über einen Notüberlauf nach Norden zu den Waldabstandsflächen zu verfügen. Das anfallende unbelastete Dachflächenwasser ist in der Fläche breitflächig in die angrenzenden Waldabstandsflächen und nachfolgend Waldflächen abzuleiten.

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

Für das Plangebiet liegt Schalltechnisches Gutachten zur städtebaulichen Planung / Bebauungsplan Sulzer Straße“, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Gerlinger + Merkle, Schorndorf vom 07.09.2018 vor.

Die Berechnung hat ergeben, dass die städtebaulichen Orientierungswerte an den geplanten Gebäuden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans überschritten werden. Zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen wurde der maßgebliche Auenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet und die erforderlichen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile festgelegt.

Unter Umständen wird der Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen notwendig.

Folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden festgesetzt:

Maßgeblicher Außenlärmpegel - laut Planeintrag –

Die Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile ergibt sich gemäß DIN 4109 nach folgender Gleichung:

$$\text{erf. } R'_{w,\text{ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

mit:

erf. $R'_{w,\text{ges}}$ erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile (muss noch durch die Raumabmessungen nach DIN 4109-2 korrigiert werden)

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel

K_{Raumart} Korrektur für die Raumart (bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen = 30 dB)

Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,\text{ges}}$ muss folgende Bedingung nach DIN 4109-2 erfüllen:

$$R'_{w,\text{ges}} - 2\text{dB} \geq \text{erf. } R'_{w,\text{ges}} + K_{AL}$$

Für K_{AL} gilt:

$$K_{AL} = 10 * \log \left(\frac{S_S}{0,8 * S_G} \right)$$

Dabei ist:

S_S die vom Raum aus gesehene gesamte Fassadenfläche, in m^2

S_G die Grundfläche des Raumes, in m^2

Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

A 11 Flächen für Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

- vgl. Planeintrag –

A 12 Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB)

- vgl. Planeintrag –

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

An den im Plan mit einem Einzelpflanzgebot belegten Standorten ist ein mittelkroniger Laubbaum heimischer Art mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Entsprechende Standortbedingungen (ausreichendes Pflanzquartier mit 4qm und 12cbm durchwurzelbarer Raum, Schutz des Pflanzquartieres vor Überfahung) sind zu gewährleisten. Die Standorte können in Abstimmung mit der Erschließungsplanung noch kleineräumig verschoben werden.

Allgemeines Pflanzgebot / Einzelpflanzgebote

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

A 13 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 öffentlichen und privaten 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 der öffentlichen Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Flachdächer von Carports und Garagen 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/>).

Hiebsmaßnahmen haben zum außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1.11. bis 28./29.02 zu erfolgen.

Für die entfallenden Alteichen mit Strauchmantel an der Sulzer Straße ist am neu entstehenden Waldrand im Norden Ersatz zu schaffen. Der mögliche Verlust von Fledermausquartieren durch Rodung der 4 Alteichen ist vorsorglich durch das Aufhängen von 8 Fledermauskästen an stärkeren Stämmen am neu entstehenden Waldrand zu kompensieren. Dabei sind sowohl Rundkästen wie auch Flachkästen anzubringen, eine regelmäßige Wartung der Funktionsfähigkeit ist zu gewährleisten

Beim Fällen sind die anfallenden Totäste auf Insekten-Bohrlöcher zu überprüfen. Bei Nachweis von Bohrlöchern sind diese Äste zusammen mit dem nicht verwertbaren Material der Kronenbereiche am neu entstehenden Waldrand abzulegen und dem natürlichen Zerfall zu überlassen.

Maßnahme M1:

Der als M1 gekennzeichnete Bereich der Waldabstandsflächen ist als standortgerechter Niederwald bzw. Waldmantelsaum zu entwickeln und dauerhaft fachgerecht zu bewirtschaften. Der Saum hat entsprechend der vorherrschenden Waldgesellschaft aus deren heimisch-standortgerechten Baum- und Straucharten bestehen. Am südlichen Rand der Saumgehölze ist ein vorgelagerter Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu erhalten. Die Maßnahmenflächen dürfen zum Zwecke der Bewirtschaftung angrenzender Waldflächen überfahren werden.

A 14 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 15 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.

Stand: 23.05.2019, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Sulzer Straße“

ausgefertigt, Wildberg, den.....

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 der Plattensandstein-Formation. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hinweis:

Vorwiegend angrenzend und in kleinen Teilen innerhalb des Plangebietes existiert im westlichen Teilbereich eine bis zu mehrere Metern mächtige Auffüllung aus ortstypischen Massen. Für die Auffüllung liegt für den Gesamtbereich der Gebiete Lindhalde I und II ein Gutachten vor (Büro für Geologie und Umweltfragen BGU, Deckenpfronn, 23.12.2004) mit entsprechenden Aussagen zu Belastungen / Standsicherheiten vor. Für das Plangebiet liegen jedoch keine Schürfe vor.

Auf das genannte Gutachten wird verwiesen.

B 6 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, Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmekollektoren bei geringem Grundwasserflurabstand 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 gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Bei der Dachflächenentwässerung ist zu beachten, dass das anfallende Dachflächenwasser nach Norden über die anzulegenden Mulden und nachfolgend über eine breitflächige Ableitung in Richtung der nördlich angrenzenden Waldabstandsflächen und Waldflächen abzuleiten ist.

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.

Mit der Erschließung „Sulzer Straße“ wird eine Wasserleitung zur Versorgung der Baugrundstücke verlegt, wodurch ein Ringschluss geschaffen wird, der an die bestehenden Wohngebiete „Unter der Lindhalde II“ im Westen und im Osten an „Wächtersberg Ost“ anschließt. Im Brandfall ist diese rückwärtig liegende Wasserleitung durch die Einsatzkräfte jedoch nicht ohne weiteres nutzbar (eingeschränkte Zuwegung). Die Löschwasserbereitstellung erfolgt deshalb über die vorhandenen Wasserschächte in der Sulzer Straße. Eine entsprechende Leistungsfähigkeit des vorhandenen Leitungsnetzes konnte im Rahmen der Erschließung „Unter der Lindhalde II“ durch Vorortmessungen nachgewiesen werden.

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 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 10 Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Beurteilung (Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Schroth, Sommerhardt, 05.11.2018) vor, die zu folgenden Aussagen kommt (nachfolgend Auszug aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung):
Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden artenschutzrechtlichen Beurteilungen und Empfehlungen:

„Artenschutzrelevante Habitatstrukturen

Fäulnis- oder Spechthöhlen sind in keinem der beschriebenen Bestände zu erkennen. Kleinere versteckte Fäulnishöhlen oder Rindennischen sind aber bei den starken Eichen altersbedingt nicht auszuschließen. Für frei brütende Vogelarten sind naturgemäß in allen beschriebenen Flächen Nischen vorhanden. Aufgrund der vorkommenden Habitattypen und der Siedlungsnähe sind jedoch keine seltenen Arten zu erwarten. Als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse sind insbesondere die von altem Laubholz geprägten Flächen und die Waldränder von Bedeutung.

Die Lesesteine an der nordexponierten Böschung unter den Eichen am Waldrand entlang der Sulzer Straße sind fast vollständig von Erde bedeckt und bieten keinen geeigneten Lebensraum für Eidechsen. Es handelt sich um keine geschützten Steinriegel.

Würdigung möglicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG

Tötungsverbot

Durch die zeitliche Planung der Rodungsarbeiten lässt sich vermeiden, dass geschützte Tierarten getötet werden. Deshalb müssen die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aktivitätsperiode der Vögel und Fledermäuse erfolgen. Mit Rücksicht auf die häufiger noch warmen Oktobertage mit Fledermausaktivität, verbleibt für diese Arbeiten die Zeit zwischen 01. November und 28./29. Februar.

Störungsverbot

In der oben genannten Zeitspanne (01.11.- 28./29.02.) sind außerhalb der Brutzeit keine erheblichen Störungen geschützter Arten zu erwarten. Die im Winter anwesenden Vogelarten können auf angrenzende Habitats und die neu entstehenden Waldränder ausweichen, sodass keine erhebliche Störung zu erwarten ist.

Zerstörungsverbot

Bei diesem Verbotstatbestand ist die Situation der lokalen Population zu betrachten. Die geplante Rodung auf insgesamt ca. 0,3 ha Waldfläche bedeutet einen in der Fläche begrenzten Eingriff in Waldbestandstypen, die in der Umgebung in vergleichbarer Qualität vorkommen. Alte Eichen, auch mit deutlich größerem Durchmesser als im Rodungsbereich und entsprechend reiferen Rinden- und Totaststrukturen, sind an den umgebenden Waldrändern nicht selten zu finden. Durch die Neugestaltung des Waldrands im Norden des Plangebiets werden bisher von einer Fichtenaufforstung bedrängte und beschattete Laubholzstreifen, bei denen es sich um frühere Waldränder handeln dürfte, wieder freigestellt und damit ökologisch aufgewertet. Es ist nicht zu erwarten, dass essentielle Brut- und Nahrungshabitats durch die Maßnahme verloren gehen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung und Empfehlungen

Die Rodung von in der Umgebung weit verbreiteten Fichtenaufforstungen stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für den Artenschutz dar, wenn die Hiebsmaßnahmen außerhalb der Vegetationsperiode (01.11.-28.02.) erfolgen. Die junge Laubholzaufforstung hat aufgrund des geringen Alters noch eine geringe Bedeutung für den Artenschutz, der Eingriff lässt sich durch Maßnahmen an anderer Stelle kompensieren.

Die Rodung der von altem Laubholz geprägten Flächen stellt einen Verlust eher seltener Gehölzhabitats dar und sollte möglichst gering gehalten werden. Der Eingriff in den alten Laubholztrauf und den Laubholzstreifen am Hang lässt sich vermindern, wenn die Bebauung mehr in Straßennähe erfolgt und der angrenzende Wald durch einen stufigen Aufbau in der Höhe begrenzt wird. Dies wurde in der aktuellen Planung berücksichtigt.

Die Entwicklung eines abgestuften Laubholzwaldrandes im nördlichen Teil der Planungsfläche wird künftig in diesem Bereich die Naturnähe fördern, sodass der Verlust an Brut- und Nahrungshabitats kompensiert wird.

Für die entfallenden Alteichen mit Strauchmantel an der Sulzer Straße kann am neu entstehenden Waldrand im Norden Ersatz geschaffen werden. Der mögliche Verlust von Fledermausquartieren durch Rodung der 4 Alteichen ist vorsorglich durch das Aufhängen von 8 Fledermauskästen an stärkeren Stämmen am neu entstehenden Waldrand zu kompensieren.

Beim Fällen sind die anfallenden Totäste auf Insekten-Bohrlöcher zu überprüfen. Bei Nachweis von Bohrlöchern sind diese Äste am neu entstehenden Waldrand abzulegen und dem natürlichen Zerfall zu überlassen.

Fazit

Bei Beachtung der zeitlichen Einschränkung und Umsetzung der in der Waldumwandlung noch festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen ist nicht zu erwarten, dass durch die beschriebenen Rodungsmaßnahmen mit anschließender Wohnbebauung besonders oder streng geschützte Arten erheblich beeinträchtigt werden.“

Auf das genannte Gutachten wird verwiesen.

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.

B 11 Forst: Umwandlungserklärung nach §10 (2) LWaldG

Im Kontext des Bebauungsplanverfahrens „Sulzer Straße“ wurde mit Datum vom 27.12.2017 ein Antrag auf forstrechtliche Genehmigung nach §10 LWaldG gestellt. Hierzu liegt mit Datum vom 01.02.2018 von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg (Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg) eine forstrechtliche Entscheidung im Sinne einer Umwandlungserklärung nach §10 (2) LWaldG vor, im Rahmen derer eine Umwandlungsgenehmigung für die ca. 0,3 ha große Waldfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sulzer Straße“ in Aussicht gestellt wird.

B 12 Lage von Teilflächen des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Nagoldtal“

Teilflächen des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nagoldtal“.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Flächen des Landschaftsschutzgebietes wurde ein Antrag auf eine Erlaubnis nach §3 Absatz 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nagoldtal“ bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Erlaubnis wurde am 27.02.2019 formal erteilt.

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-schwarzfarbenes Material zu verwenden.

Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden sind entsprechend der Festsetzung A 12 extensiv zu begrünen.

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 Satteldächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes (Ausnahme Pult- und Flachdächer) 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 entsprechend der Festsetzung A 13 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 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 0,5qm 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 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 2,00m 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 innerhalb der Baugrundstücke, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 2,0m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher auszugleichen. Eine Staffelung von Stützmauern ist nur in Form einer Staffelung von maximal zwei Stützmauern nach Norden zum Hang zum Agenbach hin zulässig.

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.

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, Fahrrad-Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2, 6 LBO)

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

Entsprechend §37 (2) LBO sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

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

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur Elektrizitätsversorgung 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 „Sulzer Straße“

ausgefertigt, Wildberg, den.....

Ulrich Bünger
Bürgermeister