



**Stadt Wildberg**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Vor dem Wald, 1. 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  
e-mail: [info@sippel-netzwerk.de](mailto:info@sippel-netzwerk.de)  
[sippel-buff-netzwerk.de](http://sippel-buff-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)

## Allgemeine Angaben

Die bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Wald“ (rechtsverbindlich seit dem 12.10.2000) bleiben mit Ausnahme der nachfolgenden Änderungen / Ergänzungen unberührt bestehen und gelten weiter.

Die nachfolgend genannten, bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bestandsbebauungsplans „Vor dem Wald“ werden durch die textlichen Festsetzungen und Vorschriften dieses Änderungsbebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

Dabei werden nachfolgend die ergänzten und geänderten Festsetzungen / Vorschriften jeweils *kursiv* dargestellt.

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Änderung der Planzeichnung im Hinblick auf die maximalen Traufhöhe bei der Dachform der Flachdächer und der Bauweise wird folgendes festgesetzt:

### **Ergänzung der Festsetzung I 3 (Gebäudehöhen)**

*Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen in Bezug auf die anteilige Grundfläche sind für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.*

### **Ergänzung / Klarstellung der Festsetzung I 4.2 (Überbaubare Grundstücksfläche)**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt. Die Baugrenze am Südwestrand des Plangeltungsbereichs zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche verläuft auf der Baugrundstücksgrenze. Ebenso verläuft die nordwestliche Baugrenze zum angrenzenden gewerblichen Baugrundstück auf der Baugrundstücksgrenze.*

### **Klarstellung der Festsetzung I 6 (Flächen für Stellplätze und Garagen):**

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
*Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

### **Konkretisierung / Ergänzung der Festsetzung I 12.1.1 (Pflanzgebote):**

#### **pfg 3 (Pflanzgebot für Einzelbäume)**

*Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte der Einzelbäume können in Abstimmung mit der Erschließungsplanung parallel zur Waldstraße verschoben werden. Die dargestellte Anzahl der Bäume ist jedoch bindend.*

#### **pfg 6 (Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen)**

Pro 300 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 3 zu pflanzen

### **Ergänzung Festsetzung I 13 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft):**

*Alle Flächen von offenen privaten betrieblichen PKW-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.*

*Im Zuge der Beleuchtung der Betriebsflächen und bei Beleuchtungen des Außenraums an Gebäuden sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.*

*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/>).*

Stand 23.05.2019, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
„Vor dem Wald, 1. Änderung“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger  
Bürgermeister

## II Satzung über Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **Konkretisierung / Ergänzung der Vorschrift II 2. (Wandflächen)**

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

### **Ergänzung der Vorschrift II 6. (Einfriedigungen)**

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

### **Ergänzung der Vorschrift II 7. (Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern)**

*Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung sind von der öffentlichen Erschließungsstraße abgewandt im rückwärtigen Teil der Baugrundstücksfläche entlang der Grundstücksgrenze Stützmauern bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig*

### **Ergänzung der Vorschrift II 8.3 (Gebäudehöhen / Bezugshöhen)**

*Abweichend vom Bestandsbebauungsplan wird im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans die Erdgeschoßfußbodenhöhe entsprechend dem Planeinschrieb in m.ü.NN festgesetzt. Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe kann um maximal +/- 0,5 m abgewichen werden.*

Stand 23.05.2019, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vor dem Wald, 1. Änderung“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger  
Bürgermeister

### III Hinweise

#### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert sind. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

#### Vorhandene Leitungstrassen

Im Plangebiet sowie im Bereich der angrenzenden Straßen und Wege sind folgende Leitungen vorhanden:

- 0,4 kV-Erdkabel mit Vorausanschlüssen der Netze BW
- LWL- Kabel der Sparkassen IT
- Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom

Bei der Bauausführung sind die jeweiligen Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sowie das aktuelle Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.