



Stadt Wildberg

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Waldäcker“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Stand Vorentwurf, 25.11.2021



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

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** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- **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 Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)

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 die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (dieser Aspekt wird derzeit noch über das Schallimmissionsgutachten abgeprüft)*; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

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 mit Ausnahme von Autohäusern, Kfz-Bedarf, Gartencenter, Baubedarf und Bauprodukten sowie landwirtschaftlichen Produkten und Maschinen
- und sonstige Handelsbetriebe aller Art (vgl. nachfolgende 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
- 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_{max}) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage.

- (GH_{max}) - vgl. Planeintrag –

Die festgesetzte GH_{max} bezieht sich auf alle Arten baulicher Anlagen.

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 zur Nutzung von Sonnenenergie können ausnahmsweise zugelassen werden.

Als Bezugshöhe für die Berechnung der maximalen Gebäudehöhe gilt die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße gemessen von der Mitte der Flucht des geplanten Hauptgebäudekörpers lotrecht gemessen zur Straßenachse. Die ermittelte Höhe darf um bis zu 0,5m überschritten werden. Unterschreitungen sind möglich.

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

Abweichende Bauweise im Sinne des § 22 (4) - vgl. Planeintrag -

a1 = abweichende Bauweise: Offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen > 50m 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 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

- laut Planeintrag –

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung beschränkt Öffentlicher Weg (B) (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 StrG)

Zweckbestimmung öffentlicher Feldweg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg.

- laut Planeintrag -

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

A 6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) i.V.m. § 22 (1) StrG

Von Bebauung freizuhaltende Abstandsflächen zur Kreisstraße (K 4353 / Rotfelder Straße) (Abstandstiefe zur Fahrbahnaußenkante = 15,0 m):

- laut Planeintrag –

Freizuhaltende Sichtfenster zur K 4353:

Entsprechend der gültigen Richtlinien ist an der Zufahrt zur K 4353 ein Sichtdreieck mit einem *Abstand von xxx m vom Fahrbahnrand und auf xxx m (wird zum Entwurf ergänzt)* in beide Richtungen von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen ab einer Höhe von 80 cm über dem Fahrbahnrand freizuhalten.

- laut Planeintrag –

A 7 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Offene Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und darüber hinaus nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen (ST) zulässig.

Tiefgaragen, Garagen, Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

Liegen Stellplätze im Bereich der Anbaubeschränkung der K 4353 sind diese nur ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger.

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 -

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

Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dient ein begleitender Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten / Versätze (*Tiefe des Grundstücksstreifens wird zum Entwurf definiert*). 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 10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- laut Planeintrag –

A 11 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

- laut Planeintrag -

A 12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur 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 vegetativ zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Schotterungen sind bei Freiflächen grundsätzlich unzulässig.

Alle Flächen von offenen privaten betrieblichen PKW-Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Für Gebäude mit einer Gebäudelänge > 30,0m, welche sich zum Landschaftsraum hin orientieren ist auf der dem Landschaftsraum zugewandten Fassadenseite eine extensive Fassadenbegrünung vorzusehen. Entsprechende unterstützende Rankhilfen sind fachgerecht entsprechend den Erfordernissen der Artenwahl der Fassadenbegrünung vorzusehen.

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 Arten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden. Die Beleuchtung ist zeitlich auf die Betriebszeiten zu beschränken und außerhalb der Betriebszeiten abzuschalten.

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vegetationszeit in der Zeit von 01.10. bis 28./29.02. erfolgen.

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

Maßnahme M1

Im Bereich der randlich zum Gewerbegebiet liegenden linearen Entwässerungsmulde sind wechselfeuchte Hochstaudenfluren mit einem extensiven Pflegeregime zu entwickeln.

**A 13 Pflanzbindungen und Pflanzgebote
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)**

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise) verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Innerhalb des Plangebietes sind je Baugrundstück zwei standortgerechte, hochstämmige, mittelkronige Laubbäume mit mindestens 14 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelpflanzgebote für Parkieranlagen

Je fünf private Stellplätze ist je ein großkroniger Laubbaum mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang (StU) 18/20 cm einer standortgerechten, heimischen Art zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Entsprechende Standortbedingungen (entsprechend den Regeln der Technik ausreichendes Pflanzquartier und angemessener entsprechender, durchwurzelbarer Raum, Schutz des Pflanzquartiers vor Überfahung) sind zu gewährleisten. Der Standort der zu pflanzenden Bäume muss so gewählt werden, dass die Krone der Bäume zur Beschattung der entstehenden Parkierungsflächen beiträgt.

Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Die im Plan dargestellten privaten Grundstücksflächen sind zur Einbindung der gewerblichen Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum zu mindestens 80 % mit freiwachsenden Gehölzen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und mit Obstbäumen (Halb- oder Hochstamm) gem. Artenverwendungsliste (s. Hinweise E.10.) zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat sich an den Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg zu orientieren. Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

A 14 Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 12, 14, 16 BauGB) sowie Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

mit der Zweckbestimmung Umspannstation (Größe 4,0x4,0m) zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie

- laut Planeintrag -

Größe und Standort noch im weiteren Verfahren zu ergänzen

mit der Zweckbestimmung Retentionsbecken und Mulde zur Ableitung und Pufferung von Regenwasser vor Ableitung in den Vorfluter

- laut Planeintrag -

zur Führung einer unterirdischen Hauptversorgungsstrasse (Kanaltrasse zur Ableitung von Schmutzwasser)

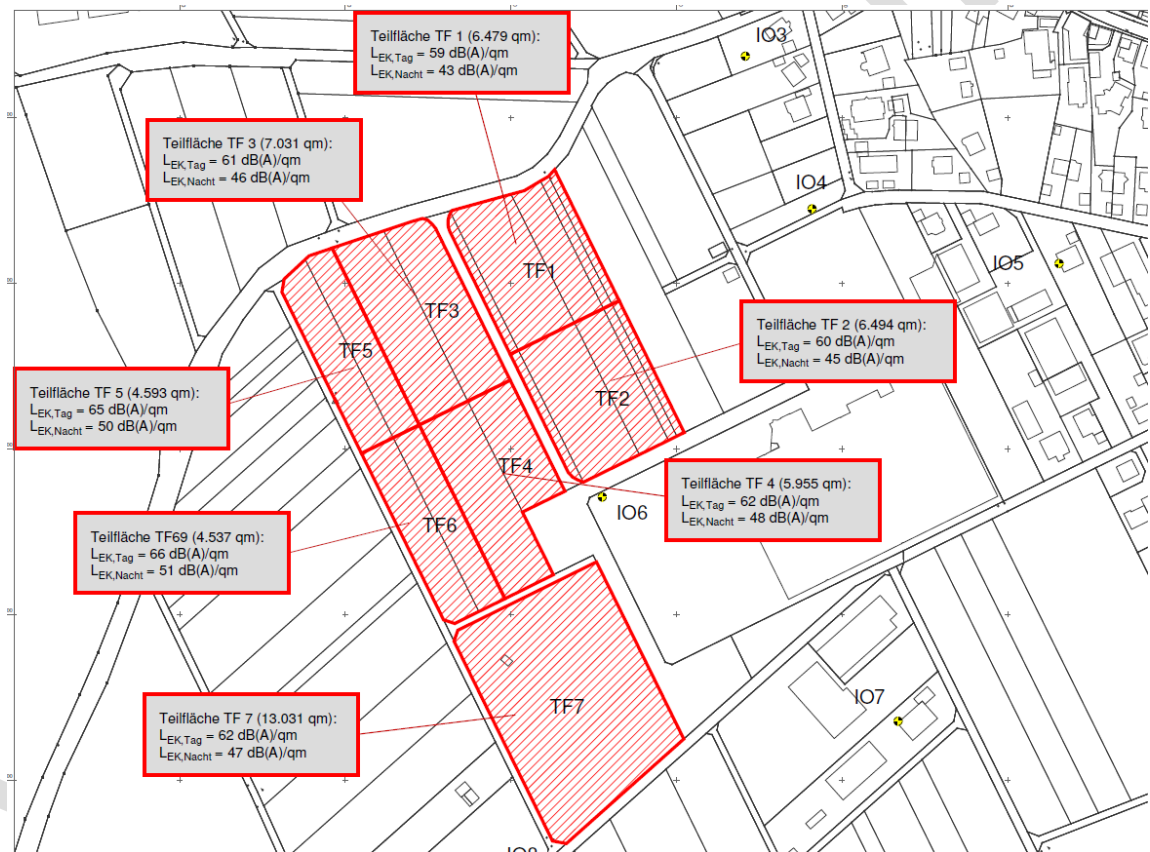
- laut Planeintrag –

A 15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 / eine Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitet (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 19.05.2021).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent tags LEK, tags in dB(A)/m ²	Emissionskontingent nachts LEK, nachts in dB(A)/m ²
Teilfläche 1	6.479	59	43
Teilfläche 2	6.494	60	45
Teilfläche 3	7.031	61	46
Teilfläche 4	5.955	62	48
Teilfläche 5	4.593	65	50
Teilfläche 6	4.537	66	51
Teilfläche 7	13.031	62	47



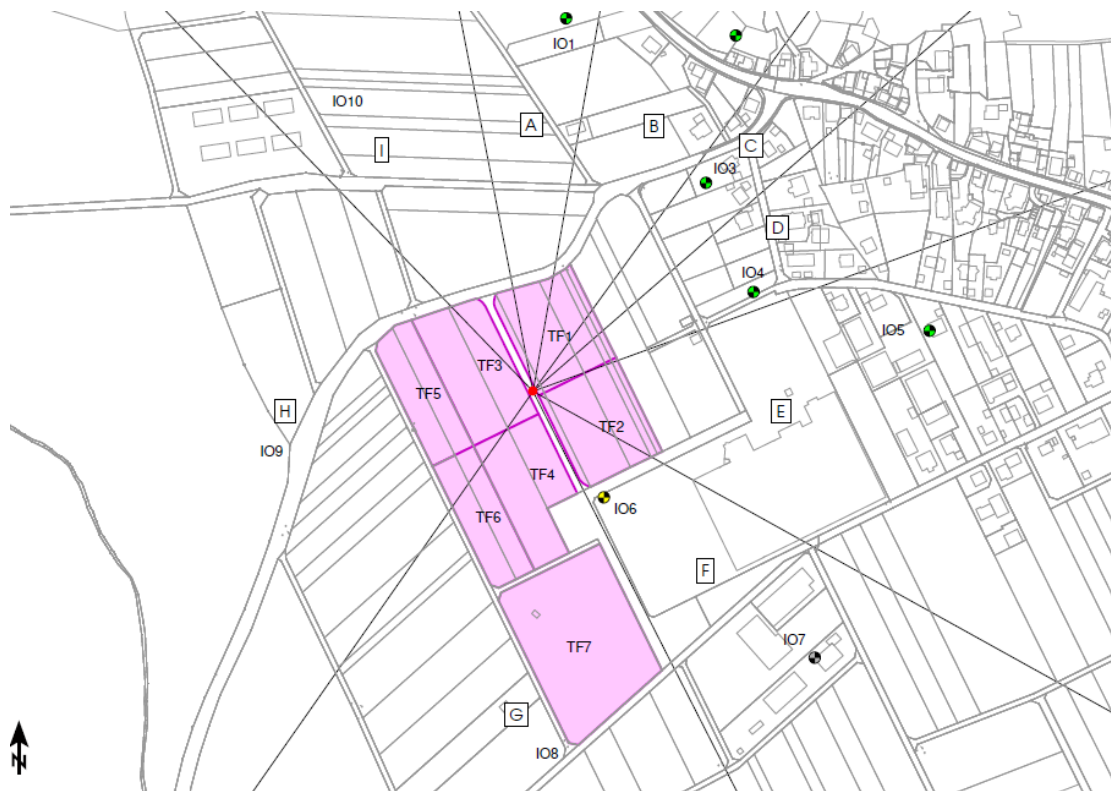
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus. Die Winkel der Richtungssektoren sind entsprechend der Kompassrose angegeben (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen):

Richtungssektor		Zusatzkontingent tags LEK,zus tags in dB(A)/m ²	Zusatzkontingent nachts LEK,zus nachts in dB(A)/m ²
Bezeichnung	Winkelbereich in Grad (Kompassrose)		
A	349° - 10°	7	7
B	10° - 36°	3	3
C	36° - 49°	0	0
D	49° - 70°	4	4
E	70° - 119°	7	7
F	119° - 153°	4	7
D	153° - 215°	5	5
H	215° - 316°	10	10
I	316 - 349	2	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch $LEK,i + LEK,zus,k$ zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten (UTM-Koordinaten, Zone 32N):

Rechtswert: 478259
 Hochwert: 5385661



Innenwirkung / Außenwirkung der Emissionskontingente:

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb der kontingentierten Flächen des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb der kontingentierten Flächen des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

Stand 25.11.2021, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Waldäcker“

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.

In einiger Entfernung nördlich des Plangebietes liegt ein Mineralwassergewinnungsgebiet, dessen Einzugsgebiet noch nicht abgegrenzt wurde. Sollte im Plangebiet der Bau von Brunnen bzw. Grundwasserentnahmen geplant sein, ist eine Abstimmung mit den Schutzanforderungen der Mineralwasserbrunnen erforderlich.

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 betriebliche 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. 2,00 m, Schutz vor Vernässung).

B 5 Geotechnik

nach TÖB-Beteiligung zu ergänzen, Bodengutachten noch einzuarbeiten

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. Grundwasserwärmepumpen bedürfen immer und Erdwärmekollektoren bei geringem Grundwasserflurabstand einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es wird empfohlen, vorab beim Landratsamt Calw, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz jeweils die Genehmigungsfähigkeit zu erfragen.

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 (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 Vorhandene Leitungstrassen

Noch zu ergänzen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sowie das aktuelle Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

B 10 Vorliegende Geräuschkontingentierung nach DIN 45691

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 / eine Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitet (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 19.05.2021).

Neben den getroffenen Festsetzungen werden ausgehend vom Gutachten folgende Hinweise gegeben (vgl. Kapitel 7.2 des Gutachtens):

- Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingentierung, darf dort die Gesamtimmission durch die Emissionskontingente und ggf. vergebene Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruches und der (jeweiligen) gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.
- Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich - rechtlich auszuschließen.

Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 nicht ausschließt (Regelfall).

- Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets gelten die Anforderungen der TA Lärm

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

B 11 Lage des Plangebietes zur Landesstraße K 4353

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes zur Kreisstraße K 4353 wird explizit darauf verwiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden darf. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger hat über die im Plan festgesetzten Anbauverbote hinaus im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

B 12 Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Beurteilung (Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, 19.11.2020) vor.

Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Fachgutachten wird verwiesen.

B 13 Artenverwendungsliste

Empfehlungen zur Artenverwendung für Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans:

Bäume:

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 europaeus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hasel	<i>Corylus 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 / Fassadenbegrünung:

Wilder Wein	<i>Parth. tricuspid. 'Veitchii'</i>
Pfeifenwinde	<i>Parth. quinquefolia</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Knöterich	<i>Aristolochia dur.</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Efeu	<i>Polygonum aubertii</i>
Kletterhortensie	<i>Hedera helix</i>
Jelängerjelier	<i>Hydrangea petiolaris</i>
	<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 max.15°

PD = Pultdach max. 10°

FD = Flachdach

Sheddächer

Auf die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächer bis 5° wird verwiesen (Festsetzung A 11).

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

Reflektierende, spiegelnde oder polierte Materialien sind nicht zulässig.

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

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig. *Liegen Werbeanlagen im Bereich der Anbaubeschränkung der K 4353, sind diese nur ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger.*

Werbeanlagen an Betriebsgebäuden:

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. 2,00 m, die maximale Gesamtfläche von Werbeanlagen an den Fassaden darf innerhalb des Geltungsbereichs 10 qm betragen.

Freistehende Werbeanlagen im Bereich und Umfeld der Verkehrsflächen / Einfahrtssituation:

Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich in den der plangebietsinternen öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudevorfeldern zulässig und dürfen die maximale Größe von 5,0 qm und eine maximale Höhe von 4,00 m gemessen ab Geländehöhe nicht überschreiten. Je Betriebsgrundstück ist nur eine freistehende 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 2,00 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40 m begrenzt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

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 Baugesuchunterlagen 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 sind innerhalb der Betriebsgrundstücke bis maximal 2,50m zulässig und dürfen den höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraßen nicht überschreiten.

Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, innerhalb des Betriebsgrundstücks nur bis zu einer max. Höhe von 1,5 m errichtet werden. Es dürfen dabei in Orientierung auf den angrenzenden Landschaftsraum maximal zwei Stützmauern gestaffelt unter Wahrung eines Mindestabstands von 1,0 m und der Maßgabe einer durchgängigen Bepflanzung des Mindestabstandes mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen errichtet werden. Eine weitergehende Staffelung von Stützmauern ist unzulässig.

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher auszugleichen.

Stützmauern innerhalb des Anbauverbotes können in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ausnahmsweise zugelassen werden.

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

C 6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur elektrischen Versorgung unzulässig.

C 7 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 25.11.2021, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Waldäcker“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger
Bürgermeister