



Stadt Wildberg

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Im Kloster“**

Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Entwurf

Stand 30.03.2023



**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: sippel@sippelbuff.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **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 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

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)

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Art der baulichen Nutzung wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

WA 1

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für die Verwaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

WA 2:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für die Verwaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

A 2.1 GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Minimale Traufhöhe (TH_{min}), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

- laut Planeintrag als Mindestmaß –

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 –

A 2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen / Bezugspunkte (§ 9 (3) BauGB)

Bezugshöhe (BZH):

- siehe Planeintrag –

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB, § 22 BauNVO)

- siehe Planeintrag –

o = offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)

- Baugrenzen und Baulinien laut Planeintrag –

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien 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.

Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um maximal 3,00 m zulässig. Dies gilt nicht für Überschreitungen, welche sich auf private Grünflächen beziehen.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten des Hauptgebäudekörpers sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.
Geringfügige Abweichungen von diesen Festsetzungen sind bis max. 10° sind zulässig.

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

A 6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Wohnen dienen.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden begrenzt auf 40 m³ Bruttorauminhalt und maximal 2,50 m Höhe. Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Im Vorfeld der Baugrenze bzw. -linie zur Straße „Im Kloster“ sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Müllboxen oder vergleichbare Einrichtungen zur Unterbringung von Müllbehältern sind davon ausgenommen, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Nebenanlagen dürfen dabei die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken.

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

Offene Stellplätze (St), Carports (Cp, Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich auf den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind im Plangebiet unzulässig.

Offene Stellplätze (St) müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Es wird darauf verwiesen, dass die Stickerschließung (Mischverkehrsfläche) nur eine eingeschränkte Querschnittsbreite aufweist, was bei der Anlage und Positionierung von privaten Stellplätzen auf den Privatgrundstücken hinsichtlich der Ein- / Ausfahrtsradien entsprechend zu beachten ist.

A 8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird im Baufeld WA 2 je freistehendem Einzelhaus auf 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung begrenzt.

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

mit der Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (VBZ)

- laut Planeintrag -

A 10 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 11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen

- laut Planeintrag –

A 12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

A 13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungs- und Aufenthaltsflächen (Terrassen) als Grünflächen angelegt werden, sind vegetativ zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Lose Stein-/ Materialschüttungen (Sand, Kies/ Splitt/ Schotter, Steine, Glassteine u.ä.) zur Gestaltung von privaten Gärten (Schottergärten) sind unzulässig. Auf die Regelungen des § 21a NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO wird verwiesen.

Der Oberflächenbelag offener Stellplätze sowie privater Fußwege ist mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

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.

Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumspossen zu bepflanzen. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253). In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

Werden Anlagen errichtet, in welchen flüssige wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (z. B. Solarthermie, Kühlanlagen), sind diese Dachbereiche von Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung abzugrenzen und an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Auf den privaten Grundstücken sind Zisternen zur Nutzung von Brauchwasser anzulegen. Die Zisternen haben ein Fassungsvermögen von mind. 5 cbm zur Brauchwassernutzung aufzuweisen. Die Grundflächen dieser Anlagen sind nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen.

Im Zuge der Beleuchtung der öffentlichen Flächen und bei Beleuchtungen des Außenraums an Gebäuden sind zur Schonung nachtaktiver Arten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

Zu verwenden sind Leuchten mit einer Wellenlänge < 540 nm und einer Farbtemperatur < 2700 K mit insektenschonender Bauweise. Die Lichtquellen sind zudem so auszurichten, dass ein Abstrahlen nach oben sowie in die freie Landschaft verhindert wird.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Wo aus Verkehrssicherheitsgründen keine Dauerbeleuchtung notwendig ist, sind Bewegungsmelder und/oder Dämmerungsschalter zu verwenden.

Großflächige Glasfassaden sind grundsätzlich zu vermeiden und so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

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/>). Auf die Regelungen des § 21a NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO wird verwiesen.

Die Rodung von Gehölzen muss in der Zeit von 01.10. bis 28./29.02. erfolgen. Der Abriss von Gebäuden ist nur zulässig in der Zeit von 01.11. bis 28./29.02.

A 14 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Im Rahmen der Pflanzgebote und der gärtnerischen Gestaltung privater Flächen sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. Hinweise E 10.) verwendet werden. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Innerhalb des Plangebietes ist je Baugrundstück ein standortgerechter, hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit mindestens 14 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Flächiges Pflanzgebot (Pfg)

Entlang des Agenbachs im Bereich des Gewässerrandstreifens sind die vorhandenen Gehölze zu sichern und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind drei großkronige Laubbäume mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang (StU) 18/20 cm einer standortgerechten, heimischen Art zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

Bei Außengeräuschen von über 45 dB(A) zur Nachtzeit sind in Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen zu installieren.

Grundlage für die Festsetzung ist die Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 des Büros rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall vom 19.01.2016.

**A 16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Duldungspflicht zur Herstellung
des Straßenkörpers
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dient bis ein zu einer horizontalen Entfernung von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und einem Höhenunterschied von 1,0 m zur Straßenhöhe definierter Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten / Versätze. Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten und Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Stand: 30.03.2023, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Im Kloster“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger
Bürgermeister

B HINWEISE

B 1 Grundwasser / Erschließen von 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 2 Geotechnik

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten (Ingenieurbüro für Geotechnik Schad, Stuttgart, Stand 04.07.2016), das folgende Aussagen zu den Baugrundverhältnissen enthält (Auszug aus dem Gutachten):

„In der Talaue dominieren auf den oberen 5 m lockere Bachablagerungen, die teilweise aus porösen Kalksteinen und Kalksteinsplittern bestehen. In diesen Ablagerungen wurden Torflagen von bis zu 40 cm Stärke festgestellt. Teilweise gibt es auch Wechsellagerungen von Torf, Kiessand und Lehm. In Tiefen von über 6 m sind die Bachablagerungen überwiegend steinig, ...

Bei der Erkundung wurde in etwa 2 m Tiefe Grundwasser angetroffen.“

B 3 Erdaushub, Belange des Bodenschutzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) 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 baulicher Anlagen 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 Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

B 4 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu verständigen.

B 5 Belange des Landesdenkmalamtes

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 6 Entwässerung

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 Entwässerungskanalystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

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 7 Hochwasserschutz

Teilflächen des Plangebiets liegen innerhalb des HQ_{extrem} des Agenbachs. Im Zusammenhang wird explizit in diesem Bereich, jedoch vor dem Hintergrund der Lage im Auebereich des Agenbachs auch grundsätzlich auf eine erforderliche hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen, um Schäden durch Überflutungsereignisse auszuschließen.

B 8 Immissionsschutz

Die Immissionen durch den Verkehr wurden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 des Büros rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall vom 19.01.2016 betrachtet. Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der erforderliche passive Schallschutz (Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109.

B 9 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

B 10 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien über Erdwärmesonden gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG). Bei der Frage von Erdwärmesonden wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und eine spezielle ingenieurtechnische Beratung sowie dem Landratsamt bezüglich eventueller Genehmigungen empfohlen.

B 11 Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

B 12 Freiflächen- / Begrünungsplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil des Baugesuchs ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Aus dem Freiflächengestaltungsplan haben auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (z.B. Hausbaum), die Geländebeziehungen vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens, die Begrünung der Fassaden / Dachflächen und Stützmauern hervorzugehen.

B 12 Artenverwendungsliste

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzgebote verwendet werden:

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig:

Bäume / Hochstämme:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus spec.</i>	Apfel i.S.
<i>Pyrus spec</i>	Birne i.S.
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix cinirea</i>	Grauweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
Sonstige heimisch-standortgerechte Obstbäume	
Sonstige klimaresiliente, standortgerechte Laubbäume	

Hinweis: Bei Birnensorten sind Oberösterreichischer Weinbirne und Schweizer Wasserbirne wegen Feuerbrand bzw. Birnenverfall nicht zu verwenden.

Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn

Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein

C Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

C 1.1 Dachform / Dachneigung/ Solaranlagen / Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachform/-neigung

- siehe Planeintrag -

Hauptdächer und Carports / Garagen

Je Gebäude / Doppelhäuser / Kettenhäuser / Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.

Bei Carports und Garagen sind Flachdächer mit 0° - 3° zulässig, die Dächer sind extensiv zu begrünen (vgl. auch planungsrechtliche Festsetzungen zur Dachbegrünung).

Satteldächer sind bei Garagen nur dann zulässig, wenn das Hauptgebäude ebenfalls mit Satteldach in gleicher Dachneigung und Dachausrichtung ausgeführt wird. Bei Verwendung von Satteldächern haben Garagen zur Grenze des Nachbargrundstücks einen Mindestgrenzabstand von 2,50 m einzuhalten.

Material und Farbe der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung von Hauptdächern ist naturrotes bis rotbraunes oder grau-anthrazit-schwarz-farbenes Material zu verwenden. Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.

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 in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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 1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Farbgebung

Bei der Farbgebung der Gebäude, insbesondere der Fassaden und der Dächer, sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Die Farben der Außenwände sind mit einem Hellbezugswert von über 40% auszuführen. Die Skala für den Hellbezugswert reicht von dunkel (0%) bis hell (100%). Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

Hinweis:

Die Farbhersteller weisen bei ihren Produkten den jeweiligen Hellbezugswert aus. Im Zweifelsfall ist die Farbwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

Material

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen. Zur Gestaltung von Fenstern und Glasfassaden wird auf die planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise zum Vogelschutz verwiesen.

Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig.

Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

C 1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen

C 2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

C 2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Holzlattenzäune, vertikal oder horizontal, als Hecken, bepflanzte oder hinterpflanzte Metallzäune zulässig. 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.

Zum öffentlichen Straßenraum hin ausgerichtet sind nur Einfriedigungen als Hecken sowie bepflanzte oder hinterpflanzte Metallzäune zulässig.

Für Hecken sind heimische Arten entsprechend der Artenverwendungsliste zu verwenden. Nadelgehölze, giftige, stachelige oder verletzungsträchtige Arten sind als Heckenpflanzungen für Einfriedigungen ausgeschlossen.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 1,20m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhe gelten die Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Die Gesamthöhe von toten Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen darf das Maß von 1,20m nicht überschreiten, gemessen ab Höhe des zukünftigen Geländes.

Ausgenommen hiervon sind geschlossene Einfriedigungen als Sichtschutz, welche bis zu einer Höhe von 2,00 m auf einer Länge von maximal einem Drittel der jeweiligen Grundstücksgrenze zwischen den privaten Grundstücken zulässig sind. Zudem sind lebende Hecken in Form von heimisch-standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m (gemessen ab Höhe des zukünftigen Geländes) auf der gesamten Länge der Grundstücksgrenze zwischen privaten Grundstücksflächen zulässig.

Gestalterische Einzelelemente (wie Glas, Mauerelemente, Granitstelen, Schieferstelen u.ä.) sind an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m und einer Breite von jeweils max. 1,20 m auf insgesamt einer Länge von max. einem Drittel der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

Eine Kombination von Einfriedigungen und Stützmauern ist zulässig.

C 2.2 Stützmauern und Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese auf Privatgrundstücken nur bis zu einer **maximalen Höhe von 1,00 m** errichtet werden. Bei einer Staffelung dürfen maximal zwei Stützmauern hintereinander mit einer maximalen Höhe von je 1,00 m und einem Mindestabstand von mindestens 1,00 m errichtet werden; der Zwischenraum ist gärtnerisch zu bepflanzen. Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen, Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

Anstelle von Stützmauern sind ausnahmsweise auch Böschungen mit einem Böschungsverhältnis von 1:1 zulässig, wenn deren Hänge mit einzelnen Natursteinblöcken vor dem Abrutschen gesichert werden. Die Zwischenräume sind gärtnerisch anzulegen bzw. so zu bepflanzen, dass die Hangsicherung nur als einzelnes Gestaltungselement und nicht als zusammenhängende bauliche Anlage wesentlich in Erscheinung tritt.

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis von mindestens **1:2** auszugleichen.

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

C 2.3 Aufschüttungen

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.

C 3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO)

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind unbefestigt anzulegen, gärtnerisch vegetativ zu gestalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Regelungen des § 21a NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO wird verwiesen.

C 4 Ruhender Verkehr (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

C 5 Werbeanlagen (§ 11 Abs. 3 LBO i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m², an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen und müssen auf den öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sein.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, Fahnen, Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen u.ä. sind unzulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

C 6 Versorgungseinrichtungen und -leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsleitungen sind nicht Teil dieser Festsetzung.

Stand: 30.03.2023, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Kloster“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger
Bürgermeister