



Stadt Wildberg

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Sonnenrain“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Entwurf

Stand 21.12.2023



**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

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Wildberg werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

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:

Zulässig sind

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

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

Ausnahmsweise zulässig sind

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

Innerhalb des Plangeltungsbereichs darf beim Bau von Tiefgaragen die im zeichnerischen Teil in den **Baufeldern 4, 5 und 6** festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bei der Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)

Maximale Traufhöhe (THmax), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Maximale Firsthöhe (FHmax), 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) gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut des Flachdachs der maximalen festgesetzten Traufhöhe (THmax). Die Attika darf diese Höhe um maximal 30cm überschreiten.

Bei Pultdächern ist der Hochpunkt des Pultdaches um mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenwand zurück zu versetzen. Das Dach des darunterliegenden Geschosses ist im Bereich des Versatzes / Rücksprungs als Flachdach (Dachterrasse) auszubilden.

2.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen / Bezugspunkte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Bezugshöhe (BZH):

- siehe Planeintrag –

Von der in der Plandarstellung festgesetzten Bezugshöhe darf um maximal 30 cm nach oben abgewichen werden. **Überschreitungen sind zulässig.**

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- siehe Planeintrag –

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

~~E = offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)~~

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

H, D = offene Bauweise, jedoch nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a1 = abweichende Bauweise 1:
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise a1 wie folgt definiert: Die Hauptgebäude müssen bis auf das östlich gelegenste Hauptgebäude der Bauzeile auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Gebäude der Bauzeile sind im Typus einer Kettenhausbebauung durch in gleichem Rhythmus dazwischen gestellte Garagen oder Carports aneinander zu bauen.

Alternativ zur Kettenhausbebauung ist auch die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 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.

Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um maximal 3,00 m zulässig.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 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.

6. Mindestgröße von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) müssen die Grundstücke für Gebäude bei einer Einzelhausbebauung mind. 300 m², je Doppelhaushälfte/Einheit einer Hausgruppe mind. 200 m² groß sein.

7. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

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 eine Nebenanlagen in Form eines Gebäudes zulässig. Zusätzlich ist je Baugrundstück ein Gewächshaus zulässig. Der Bruttorauminhalt des Gewächshauses ist auf die 40 m³ anzurechnen.

Zwinger/Ausläufe/Gehege für Hunde müssen einen Grenzabstand von 2,50 m einhalten und sind in den 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“) nicht zulässig.

Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. 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.

8. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Offene Stellplätze (St), Carports (Cp, Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind) sind in den Baufeldern 1, 2 und 3 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich auf den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

In den Baufeldern 4, 5 und 6 sind offene Stellplätze und Tiefgaragen allgemein zulässig. Carports (Cp, Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich auf den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen sowie die Stützen und die Vorderseiten der Dachkonstruktion von überdachten Stellplätzen (Carports) müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Offene Stellplätze (St) müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

1.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird mit Ausnahme der Baufelder 5 und 6 je freistehendem Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Kettenhaus, Einheit einer Hausgruppe auf 2 Wohnungen begrenzt.

10. Verkehrsflächen

1.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

- laut Planeintrag –

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- laut Planeintrag -

- mit der Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (VBZ)
- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
- mit der Zweckbestimmung: beschränkt Öffentlicher Weg (B1) (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 StrG)
Zweckbestimmung öffentlicher Feldweg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg.
- mit der Zweckbestimmung: beschränkt Öffentlicher Weg (B2) (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 StrG)
Zweckbestimmung öffentlicher Weg für Fußgänger, Radfahrer und zur Erschließung des Kindergartens für Mitarbeitende

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

11. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbote):

- laut Planeintrag –

12. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12, 14, 16 BauGB)

mit der Zweckbestimmung Löschwasserbehälter

- laut Planeintrag –

mit der Zweckbestimmung Retentionsbecken zur Ableitung und Pufferung von Regenwasser

- laut Planeintrag –

mit der Zweckbestimmung Umspannstation zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie

- laut Planeintrag –

13. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen

- laut Planeintrag –

Zweckbestimmung Verkehrsgrün

- laut Planeintrag –

14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB i.v.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungs- und Aufenthaltsflächen (Terrassen) als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch 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 öffentlicher und 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.

Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sowie 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 Sedumsprossen zu bepflanzen. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253). Die Dachbegrünung ist mit der Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage bestmöglich in Einklang zu bringen.

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.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen Nebenanlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m auszuführen und zu begrünen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

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 außerhalb der Vegetationszeit in der Zeit von 01.10. bis 28./29.02. erfolgen.

15. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im **Baufeld 6** ist die an die verlängerte Jahnstraße angrenzende Carportanlage **zwingend herzustellen**. **Dabei ist die Westseite** zum geplanten Gebäudekörper hin mit einer geschlossenen Rückwand mit einer Höhe von mindestens $h=3,50$ m zu versehen. Die Grundhöhe der Carportanlage muss dabei \geq der EFH-Höhe des Wohngebäudes sein. Als Material ist schalltechnisch mindestens eine geschlossene Holzschalung vorzusehen. Die Carportanlage ist mit einem auf der Rückwand aufgesetzten Pultdach zu versehen, dessen Pultfirst im Osten die Traufe der Carportanlage um mindestens 0,75 m überschreitet.

Auf das in der Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

16. 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.

Innerhalb der **Baufelder 5 und 6** sind mindestens je drei standortgerechte, hochstämmige, mittelkronige Laubbäume mit mindestens 14 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

In den **Baufeldern 1 und 5** sind die zu pflanzenden Laubbäume standörtlich jeweils in Orientierung auf den angrenzenden Landschaftsraum und die Randeingrünung (vgl. Pflanzgebot 1) zu positionieren.

Einzelpflanzgebote

An den in der Plandarstellung gekennzeichneten Standorten ist je 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.

Entsprechende Standortbedingungen (entsprechend den Regeln der Technik ausreichendes Pflanzquartier und angemessener entsprechender, durchwurzelbarer Raum, Schutz des Pflanzquartieres vor Überfahung) sind zu gewährleisten. Bei Baumstandorten im Öffentlichen Raum muss der Standort der zu pflanzenden Bäume so gewählt werden, dass die Krone der Bäume zur Beschattung der öffentlichen Räume beiträgt.

Einzelpflanzgebote können auf privaten Baugrundstücken auf das allgemeine Pflanzgebot angerechnet werden.

Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Die im Plan dargestellten Flächen sind zum Aufbau eines grünordnerischen Abschluss des Plangebietes zu mindestens 60 % mit freiwachsenden Gehölzen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gem. Artenverwendungsliste (s. Hinweise) zu bepflanzen.

Pflanzbindungen

Die in der Plandarstellung mit einer Pflanzbindung belegten Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

17. 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 1,0m von der Straßenbegrenzungslinie und einem Höhenunterschied von 1,0m zur Straßenhöhe definierter Grundstückstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten / Versätze. Hinterbeton bis 20cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten und Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Stand: 21.12.2023, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Sonnenrain“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger
Bürgermeister

D Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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 Carports und Garagen zur Grenze des Nachbargrundstücks einen Mindestgrenzabstand von 2,50 m einzuhalten.

Im Baufeld 6 sind für Carportanlagen zudem Pultdächer zulässig, um die Anforderungen des Schallschutzes (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen) zu erfüllen.

Material und Farbe der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung geneigter Dächer 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.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien auf den Dachflächen sind zur Umsetzung der Photovoltaikpflicht auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Bei Sattel- und Walmdächern haben sich entsprechende Anlagen in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen, die Dachbegrünung ist mit der Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage bestmöglich in Einklang zu bringen. (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen C 14.)

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.

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.

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

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)

2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Holzlattenzäune, vertikal oder horizontal, als Hecken und als 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. Sofern eine Stützmauer zur öffentlichen Verkehrsfläche gesetzt wird, gilt als Bezugspunkt für die Höhe die Oberkante der Stützmauer.

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. Bei der Gestaltung des Sichtschutzes sind hochglänzende und reflektierende Materialien, sowie grelle und leuchtende Farbe nicht zulässig.

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.

Hochglänzende und reflektierende Materialien, sowie grelle und leuchtende Farbe sind nicht zulässig.

Sichtschutz und Einzelelementen sind gestalterisch einheitlich auszuführen.

Eine Kombination von Einfriedigungen und Stützmauern ist zulässig.

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 **an den Grundstücksgrenzen** sind aus Naturstein, Gabionen, Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz **oder vorgepflanzter, durchgängiger Bepflanzung**.

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

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 2,0m zulässig. Böschungen von Aufschüttungen / Abgrabungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher herzustellen **(Ausnahme: Böschungen mit Natursteinblöcken, siehe 2.2 Stützmauern und Böschungen)**.

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.

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 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.

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.

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.

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: 21.12.2023, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sonnenrain“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger
Bürgermeister

E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren

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.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Die größten Teile des Plangebietes liegen jedoch im Einzugsbereich der Quellen der Wildberger Mineralbrunnen.

2. Geotechnik

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) befindet sich das Plangebiet auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unterer Muschelkalks, der Rötton-Formation (Oberer Buntsandstein) und der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) im Bereich des Unteren Muschelkalks 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 dort 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 von Seiten des LGRB objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für das Plangebiet liegt hierbei ein Baugrundgutachten (BGU Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenfronn. Stand 07.07.2022) vor, welches Anlage zum Bebauungsplan ist.

Auf das in der Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

3. Erdaushub, Belange des Bodenschutzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen 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.).

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub ist gemäß § 3, Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde mit den Bauvorlagen ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Da die Erschließungsmaßnahmen inkl. der Fläche zur Errichtung des Retentionsbeckens auf eine nicht versiegelte, nicht baulich veränderte bzw. unbebaute Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) für die Planung und Ausführung der Erschließung zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes dem Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz, vorzulegen.

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.

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.

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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.
Sonstige heimisch-standortgerechte Obstbäume	

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

Darüber hinaus ist die Verwendung weiterer klimaresiliente Arten und Sorten von Laubbäumen gewünscht. Auf die Liste klimaresilienter Arten der GALK (Zukunftsbäume für die Stadt, Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) wird verwiesen.

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

10. Nachbarrecht

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

11. 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 Geländeverhältnisse vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens, die Begrünung der Fassaden / Dachflächen und Stützmauern hervorzugehen.

12. Artenschutzrechtliche Hinweise

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung eingeholt (Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft Dr. Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 20.06.2022).

Auf das in der Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

13. Schallimmissionsschutz

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurden Schalltechnische Stellungnahmen eingeholt (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 23.03.2021 und 20.05.2022), im Rahmen derer die Lage des Plangebietes zu den örtlichen Sportflächen (Fußballplätze, Bolzplatz) sowie zu der angrenzenden Hundesport- und dressuranlage und dem Kleintierzuchtverein geprüft wurde. Richtwertüberschreitungen werden nicht erwartet, sofern die in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Schalleistung der im Zuge des Schallgutachtens beim Fußballturnier berücksichtigten Lautsprecher nicht über $L_w = 95 \text{ dB(A)}$ 1 pro Stück liegen darf. Die entsprechenden Nutzungsregelungen sind mit dem Betreiber der Sportanlagen abzustimmen und dementsprechend umzusetzen.

Auf die in der Anlage beiliegenden Stellungnahmen wird verwiesen.

14. Lichtimmissionsschutz

Nach Prüfung der Bestandssituation stehen die vorhandenen Flutlichtmasten mit rund 35 m zur nächstangrenzenden Baugrenze in einem so ausreichenden Abstand zur geplanten Wohnbebauung, dass davon auszugehen ist, dass zunächst keine über die Grenzwerte hinausgehenden Lichtimmissionen zu erwarten sind. Sollte es Beschwerdefälle geben, so hat der Betreiber der Flutlichtanlage mit Unterstützung der Stadt die Unbedenklichkeit nachzuweisen bzw. entsprechende Maßnahmen zur Abschirmung (Blenden etc.) zu ergreifen. Die Kosten obliegen der Stadt.

15. Belange der Landwirtschaft / Geruchsimmissionsschutz

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im geplanten Wohngebiet landwirtschaftliche Emissionen angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe geringfügig wahrnehmbar sein können.

Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

Es wurde zudem ein Fachgutachten zu den Geruchsimmissionen (Büro Dröscher, Stand 05.12.2022) eingeholt, welches die Ausgangssituation der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und der Biogasanlage erhoben sowie deren individuelle Entwicklungsoptionen abgeschätzt und in die Berechnung von abzusehenden Geruchsimmissionen einbezogen hat. Auch die weiter entfernt liegenden Betriebe wurden berücksichtigt, sofern dies entsprechend der Regelungen des Anhang 7 TA Luft sowie dem Kommentar zu diesem Anhang erforderlich war. Zusätzlich wurden die örtlichen meteorologischen Verhältnisse und insbesondere die Relevanz von Kaltluftabflüssen berücksichtigt. Entsprechend der genannten Regelungen wurde im Gutachten das Plangebiet als Übergangsbereich zum landwirtschaftlich geprägten und genutzten Außenbereich bewertet, so dass als Immissionswert Zwischenwerte ($0,10 < \text{Immissionswert} < 0,15$) angesetzt wurden.

Im Ergebnis werden die Immissionswerte für Gerüche in Wohngebieten im Übergang zum Außenbereich von $< 0,15$ (15% als Anteil der Jahresstunden) in weiten Teilen des Plangebietes „Sonnenrain“ trotz konservativer Ansätze sicher eingehalten.

Unter den genannten Voraussetzungen ergeben sich aus Sicht der Fachgutachter weder unzumutbare Geruchsimmissionen im Plangebiet noch unzulässige Einschränkungen der Tierhaltungsbetriebe selbst unter Einbezug erheblicher Betriebserweiterungen (hypothetische Verdopplung Emissionen der betrachteten Betriebe und der Biogasanlage).

Anlagen zu dem Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften:

- Begründung
- Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft Dr. Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 20.06.2022
- Schalltechnische Stellungnahme S21596_SIS_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 23.03.2021
- Schalltechnische Stellungnahme S22532_SIS_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 20.05.2022
- Baugrunduntersuchung, BGU Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn. Stand 07.07.2022
- Fachgutachten zu den Geruchsimmissionen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 05.12.2022