



**Stadt Wildberg**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**B Hinweise**

**C Örtliche Bauvorschriften**

**Stand Vorentwurf, 15.12.2022**



**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@sippel-netzwerk.de

## Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- **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 geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **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)

## 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)

#### Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet „Freizeitgelände Braunjörgen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Alle dem Nutzungszweck eines Freizeitgeländes und Freizeitheims dienenden Gebäude, Einrichtungen, baulichen Nebenanlagen, Außenanlagen, Infrastruktureinrichtungen und Lagernutzungen
- Alle dem Nutzungszweck eines Zeltplatzes und Zeltlagers dienenden Gebäude, Einrichtungen, baulichen Nebenanlagen, Außenanlagen, Infrastruktureinrichtungen und Lagernutzungen
- Alle dem Nutzungszweck eines Vereinsheim dienenden Gebäude, Einrichtungen, baulichen Nebenanlagen, Außenanlagen, Infrastruktureinrichtungen, Lagernutzungen zur Ausübung des vereinsbezogenen Betriebs

Zeitlich begrenzte Übernachtungen im Zusammenhang mit dem Nutzungszweck des Sondergebietes sind zulässig, eine dauerhafte Wohnnutzung ist unzulässig.

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

#### Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Erstellung der baulichen Anlagen in Form von Gebäuden

- vgl. Planeintrag –

#### Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>), 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 30 cm überschreiten.

Als maximale Wandhöhe (WHmax), gemessen talseitig zwischen dem fertigen Gelände nach Bau und der Traufhöhe, gemessen von der BZH bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut des Gebäudes (Reduzierungen der Wandhöhe in Folge von Rücksprüngen der Außenwand bleiben hierbei unberücksichtigt), wird eine maximale Höhe entsprechend der Planeinschriebe festgesetzt. Die maximale Wandhöhe muss dabei auf mind. 50% der talseitigen Fassadenlänge eingehalten werden.

### **Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Bezugshöhe (BZH):

- siehe Planeintrag –

Von der in der Plandarstellung festgesetzten Bezugshöhe darf um maximal 50 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

### **A 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

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 m<sup>2</sup> Grundfläche überschreiten.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **A 4 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 Nutzungszweck des Freizeitgeländes, Freizeitheims, Zeltplatzes und Zeltlagers oder Vereinsheims dienen.

Zulässig sind z. B. Wegeverbindungen und Abstellflächen, Sitzmöbel und Sitzgelegenheiten zum Aufenthalt, Spielgeräte, Sportgeräte und Sportanlagen wie z.B. multifunktionales Kleinspielfeld oder Beachvolleyballfeld einschließlich zugehöriger Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen wie Bühne und Zuschauerränge, Flächen für das Zelten und Campieren, Grillstellen, Müllboxen, Lagerhaltungen für Gerätschaften und Zelte, bestehende und neue Holzlagermöglichkeiten und Torunterstände, Kletterwände, Spielfelder, Ballfangnetze, Beleuchtungen, etc.

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

#### **A 5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Geringfügige Abweichungen von diesen Festsetzungen sind bis max. 10° zulässig.

#### **A 6 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Befestigte Stellplätze (St) und Carports (CP) dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen hergestellt werden.

Befestigte und unbefestigte Stellplätze (St) und Carports (CP) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Im Veranstaltungsfall sind Bedarfsstellplätze in Form unbefestigter Stellplätze innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind unzulässig.

#### **A 7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

*Wird zum Entwurfsstand des Bebauungsplans ggfs. noch ergänzend festgesetzt.*

**A 8 Pflanzbindungen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**(§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauGB, § 1a (3) BauGB)**

**Pflanzbindung 1 (Pb 1):  
Feldhecke am östlichen Plangebietsrand**

Die im Plangebiet innerhalb der festgesetzten flächigen Pflanzbindung 1 (Pb 1) enthaltenen Gehölzflächen sind zu erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

Bei Abgang oder einer möglichen Inanspruchnahme im Zuge der Freiflächenentwicklung des Sondergebietes sind diese durch eine Nachpflanzung von heimisch-standortgerechten und klimaresilienten hochstämmigen Sträuchern und Laubgehölzen zu ersetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

Ein Rückschnitt der Gehölzflächen im Zuge der Pflege darf nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen naturschutz- und artenschutzfachlichen Gehölzpflege und unter Einhaltung der naturschutzrechtlich zulässigen Zeiträume erfolgen.

**Pflanzbindung 2 (Pb 2):  
Hochstämmige Laubgehölze im südlichen Teil des Sondergebietes**

Die im Plangebiet innerhalb der festgesetzten flächigen Pflanzbindung 2 (Pb 2) enthaltenen hochstämmigen Gehölze (77 Stück) sind zu erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

Bei Abgang oder einer möglichen Inanspruchnahme im Zuge der Freiflächenentwicklung des Sondergebietes sind diese durch eine Nachpflanzung von heimisch-standortgerechten und klimaresilienten hochstämmigen Laubgehölzen in der einer Mindestpflanzqualität von StU 16/18 zu ersetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Der Standort der Nachpflanzung kann dabei frei innerhalb der festgesetzten flächigen Pflanzbindung 2 (Pb 2) gewählt werden.

**Pflanzgebote**

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte und klimaresiliente Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

**Einzelpflanzgebote**

An den in der Plandarstellung bezeichneten Standorten sind am nordöstlichen Plangebietsrand insgesamt sieben (7) zusätzliche hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft in der Anzahl zu erhalten. Die Standorte können dabei in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde leicht verschoben werden, sofern der Charakter einer vegetativ-räumlichen Begrenzung der Randzone des Sondergebietes zum angrenzenden Landschaftsraum gewahrt bleibt.

### **Flächiges Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Aufbau ergänzender Heckenzüge**

Innerhalb des flächigen Pflanzgebots 1 (Pfg 1) ist ein linearer Heckenzug aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchttragenden, ungiftigen Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzflächen sind dicht mit heimisch - standortgerechten Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil an Gehölz bestandenen Flächen hat innerhalb der Gehölzflächen mindestens 70% zu betragen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) ist zu gewährleisten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Nach Westen und Süden ist im Vorfeld des Heckenzuges ein 1,5 m tiefer Saumstreifen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen mit einer blütenreichen Wildkräutermischung anzusäen. Als Unterhaltungspflege ist eine artenschutzverträgliche zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, Schnitthöhe mind. 10 cm vorzusehen. Die Mahdtermine haben witterungsabhängig Mitte Juni und Mitte September zu liegen.

### **Flächiges Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Optimierung bestehender Heckenzüge**

Innerhalb des flächigen Pflanzgebotes 2 (Pfg 2) sind die vorhandenen Heckengehölze zu qualifizieren, indem bestehende Lücken mit mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchttragenden, ungiftigen Sträuchern aufgefüllt und zu einem dichten Heckenzug ergänzt werden. Die in der Krautschicht vorhandene Zwergmispel ist zu entnehmen.

Nach Westen und Süden ist im Vorfeld des Heckenzuges ein 1,5 m tiefer Saumstreifen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen mit einer blütenreichen Wildkräutermischung anzusäen. Als Unterhaltungspflege ist eine artenschutzverträgliche zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, Schnitthöhe mind. 10cm vorzusehen. Die Mahdtermine haben witterungsabhängig Mitte Juni und Mitte September zu liegen.

## **A 9 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)**

Mit Ausnahme einer Gesamtfläche von 250 qm zur Befestigung von Flächen im unmittelbaren Umfeld von Gebäuden sind alle privaten Erschließungs- und Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen und Geräten sowie das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Plangebietes ist nicht zulässig.

Eine Lagerung von brennbaren, wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ist nur in Mengen erlaubt, welche den täglichen Bedarf bzw. den dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienenden Bedarf nicht überschreiten.

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind, sofern sie nicht zum Aufenthalt als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist mit der Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage nach § 8a Abs. 1 Klimagesetz BW bestmöglich in Einklang zu bringen.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Im Zuge der Beleuchtung der Freiflächen und bei Beleuchtungen des Außenraums an Gebäuden sind zur Schonung nachtaktiver Insekten Leuchten mit einer Farbtemperatur < 3000 K mit insektenschonender Bauweise zu verwenden. Bei der Beleuchtung von Sportanlagen innerhalb des Sondergebietes darf die Farbtemperatur bis 4000 K reichen. Die Lichtquellen sind zudem so auszurichten, dass ein Abstrahlen nach oben sowie in die freie Landschaft verhindert wird. Wo aus Verkehrssicherheitsgründen keine Dauerbeleuchtung notwendig ist, sind Bewegungsmelder und/oder Dämmerungsschalter zu verwenden.

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

Bei der Anlage von Grünflächen sind für einen naturnahe Gestaltung arten- und blütenreiche, gebietsheimische Saatgutmischungen oder gebietsheimische Pflanzen zu verwenden (s. z. B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>).

#### **A 10 Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**

– laut Planeintrag –

Innerhalb der westlichen, festgesetzten Fläche für Wald ist, wie bereits in der Bestandssituation vorhanden, eine fußläufige Wegeverbindung zur Anbindung des Sondergebietes an die Siedlungslage des Stadtteils Sulz a.E. zulässig. Diese darf jedoch eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten und darf nicht zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Waldbiotope (Steinriegel) führen.

**A 11 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung  
(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“ befindlichen Eingriffsgrundstück als Sammelausgleichsmaßnahme folgende Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Wildberg zugeordnet:

*Wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt*

Stand 15.12.2022, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
„Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“

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.

### **B 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser – Regenwasserbehandlung**

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Zisternen 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. Dabei dürfen vorhandene nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope nicht erheblich beeinträchtigt werden. Für Auffüllungen ist eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

## **B 5 Geotechnik / Altlasten**

*Entsprechend Hinweise des LRGB noch zu ergänzen*

## **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.

## **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.

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 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

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

### **B 9 Schutzmaßnahmen bei Pflanzungen**

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung möglicherweise vorhandener Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen ist. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

### **B 10 Vogelschutz**

Großflächige Glasfassaden sind, wenn nicht vermeidbar, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Informationen über geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag können bspw. den Broschüren „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), „Vogelschlag an Glas - Das Problem und was Sie dagegen tun können“ (BUND, 2017) oder „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“ (Wiener Umweltschutz, 2019) entnommen werden.

## B 11 Artenverwendungsliste

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote:

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 europaea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hasel	<i>Coryllus 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 / Gebäuden

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

Den Arten entsprechende Kletterhilfen sind vorzusehen.

## C Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

#### C 1.1 Dachgestaltung

##### Hauptdächer und untergeordnete Dächer

###### Dachform/-neigung:

– laut Planeintrag –

###### Material, Farbe, Dachaufbauten:

Die Dachflächen sind mit Ausnahme von extensiven Dachbegrünungen als harte Bedachungen auszuführen. Die Dacheindeckung bei Satteldächern ist nur aus nicht-glänzenden Materialien in brauner oder rotbrauner Farbe zulässig.

Die Regelungen der „Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen und Dachaufbauten“ der Stadt Wildberg (Beschluss durch Gemeinderat vom 06.03.1997) gelten in Bezug auf Dachaufbauten auch für den vorliegenden Bebauungsplan, auf die Inhalte der Satzung wird verwiesen.

##### **Nutzung regenerativer Energien**

Solkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Hauptdächern und Dächern von Nebenanlagen allgemein zulässig. Die Anlagen müssen sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und dürfen bei geneigten Dachformen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

#### C 1.2 Fassadengestaltung: Farbgebung, Material

Die Außenwände der Gebäude sind in naturbelassenem oder braun gestrichenem Holz zu verkleiden. Die Sockel der Gebäude können bis zu einer Höhe von 1,5 m auch mit anderen Materialien und gedeckten Farben ausgeführt werden.

Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

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

**C 2.1 Plateauhöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Vor dem Hintergrund der im Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen aufgrund des besonderen Nutzungszweckes erforderlichen Terrassierung des Geländes sind in der Plandarstellung festgesetzten Plateauhöhen einzuhalten. Die Plateauhöhen dürfen um bis zu 1,0 m über- / unterschritten werden.

**C 2.1 Stützmauern und Böschungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen in der Neigung **1:2** oder flacher abzuböschten.

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer **maximalen Höhe von 1,50 m** errichtet werden.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen oder Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände und Betonwände mit Natursteinvorsatz.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen haben ein Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

**C 2.2 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Flächen, die der Erschließung der Gebäude, der Parkierungsflächen und der Infrastruktur des Freizeitgeländes in vegetativer Form als Grünflächen angelegt werden, sind naturnah zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

**C 2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Als Einfriedigung sind ausschließlich lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Pflanzgebote) zulässig. Nicht-lebende Einfriedigungen und Stützmauern sind nicht zulässig.

**C 3 Versorgungseinrichtungen und –leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung und Stromverteilung unzulässig.

#### **C 4 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind integriert in die Fassade im Baufeld SO1 – SO 4 bis zu einer auf den Gesamtgeltungsbereich bezogenen Gesamtgröße von 10 m<sup>2</sup> zulässig und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden der Gebäude einfügen.

Freistehende Werbeanlagen sind an 3 Stellen (Haupterschließung, Kletterwand und Sichtkanzel) des Freizeitgeländes zulässig.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, Fahnen, Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen u.ä. sind unzulässig.

#### **C 5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Stand 15.12.2022, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
„Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger  
Bürgermeister