



**Stadt Wildberg**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Untersulzer Brühl“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**B Hinweise**

**C Örtliche Bauvorschriften**

**Vorentwurf**

**Stand 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** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist"
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt 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)

#### A 1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind abweichend von § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen mit dem Verkauf an Dritte
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe aller Art

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind abweichend von § 6 (1, 2) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind

#### A 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

##### A 1.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO): Gebietsteil GEe1

Es sind ausschließlich Betriebe zulässig, welche das Wohnen nicht wesentlich stören (*siehe auch A.1.2.3 Emissionskontingente*).

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind abweichend von § 8 (2) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen mit dem Verkauf an Dritte
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 1, 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe aller Art (vgl. nachfolgende Definition)

Definition der ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes:

**Einzelhandelsbetriebe** sind Gewerbebetriebe, welche durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind.

Dieser Begriff umfasst insbesondere:

- Verbrauchermärkte
- Warenhäuser
- Kaufhäuser
- Supermärkte, Möbelmärkte
- Lebensmitteldiscounter
- Hobby- und Do-it-yourself-Center
- Fachmärkte
- Fachdiscounter
- sowie vergleichbare Einrichtungen und Betriebe.

**Sonstige Handelsbetriebe** mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, als auch sie an Endverbraucher verkaufen. Damit sind die Mischformen von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfasst.

Der **funktionelle Großhandel**, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist **nicht** als Handel im vorstehenden Sinne zu verstehen.

Betriebe, welche ausschließlich eigenproduzierte Produkte oder mit eigenproduzierten Produkten verbundene Produkte und Waren an Ort und Stelle verkaufen, fallen nicht unter den obenstehend definierten Einzelhandelsbegriff.

#### **A 1.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO): Gebietsteil GEe2**

Es sind ausschließlich Lagerplätze zulässig. Die Nutzung des Lagerplatzes darf das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören (*siehe auch A.1.2.3 Emissionskontingente*).

Alle übrigen gemäß § 8 (2) BauNVO Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind auch die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

### A 1.2.3 Emissionskontingente (§ 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent nachts LEK, nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
Teilfläche 1	1.604	53
Teilfläche 2	1.943	53
Teilfläche 3	7.196	49
Teilfläche 4	911	48

Eine Richtungsabhängige Immissionsreserve besteht zur Nachtzeit nicht, weshalb auf die Definition von Zusatzkontingenten verzichtet wird.

#### Innenwirkung / Außenwirkung der Emissionskontingente

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

### A 1.3 Sondergebiet landwirtschaftliche Schuppen (SO) (§ 11 BauNVO)

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §11 (2) BauNVO gilt für das Sondergebiet die Zweckbestimmung Landwirtschaftliche Schuppenanlage

Zulässig sind ausschließlich:

- Geräteschuppen zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten sowie zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Materialien sowie von Ernteerzeugnissen

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

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

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

## A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) und Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Im Gebietsteil MI:

Maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>), gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut

- laut Planeintrag in m ü.NN als Höchstmaß -

Maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>), gemessen an der Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer, Oberkante extensive Dachbegrünung bei begrünten Flachdächern).

– laut Planeintrag in m ü.NN als Höchstmaß –

Bei Flachdächern darf die festgesetzte maximale Firsthöhe für die Erstellung der Attika um maximal 50cm überschritten werden.

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen zur Nutzung von Sonnenenergie können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Abweichende Bauweise im Sinne des § 22 (2, 4) - vgl. Planeintrag -

o = offene Bauweise

a1 = abweichende Bauweise: Offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen > 50m zulässig

a2 = abweichende Bauweise: Offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 20 m

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

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Im Gebietsteil MI gilt zudem:

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.

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.

#### **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**

Im Gebietsteil MI gilt:

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

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw. sowie maximal 1 Geräte- / Gewächshaus bis 25 m<sup>3</sup> und maximal 2,50m Höhe je Baugrundstücksfläche.

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.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

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

Im Gebietsteil GEE1 und GEE2 gilt:

Offene Stellplätze sind innerhalb des Baugrundstücks allgemein zulässig.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind unzulässig.

Im Gebietsteil MI gilt:

Offene Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Gebietsteil SO gilt:

Es sind ausschließlich offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In allen Gebietsteilen gilt:

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

#### **A 8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen

- laut Planeintrag –

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

#### **A 9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- laut Planeintrag –

## **A 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen und betrieblichen Lagerflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch vegetativ zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Schotterungen sind bei der Gestaltung von Freiflächen grundsätzlich unzulässig.

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

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

Auf die §§ 8a und 8b des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg wird verwiesen.

Für das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet ist eine Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss vorzusehen.

Zur Verhinderung der Einschwemmung von Material nach Starkregenereignissen aus dem aus den gewerblichen Flächen ist vor Einleitung von Niederschlagswasser in den Agenbach eine Schmutzfangzelle vorzusehen.

Eine Lagerung von brennbaren, wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ist nur in Mengen erlaubt, welche den täglichen Bedarf (Gebietsteile SO, MI) bzw. den betrieblichen Bedarf (Gebietsteil GEe1) nicht überschreiten. Die Lagerung von brennbaren, wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ist ausschließlich innerhalb von Gebäudekörpern zulässig, eine entsprechende Bodenplatte und Rückhaltung ist zur Vermeidung von Kontaminationen vorzusehen. Innerhalb des Gebietsteils GEe2 (Lagerplatz) ist eine Lagerung von brennbaren, wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten nicht zulässig.

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

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zulässig. Die Beleuchtungen müssen nach unten gerichtet werden und dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten. Das Ausmaß und die Intensität der Beleuchtung der Außenanlagen sind auf die unter Sicherheitsaspekten unbedingt notwendigen Flächen und Wege und die dort notwendige Lichtintensität zu begrenzen. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Flächen hinaus ist zu vermeiden. Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen nicht direkt beleuchtet werden.

Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen haben die Bauarbeiten ausschließlich tagsüber stattzufinden, in den Nachtstunden ist auf eine Baustellenbeleuchtung zu verzichten.

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

Um das Risiko einer Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen der Schuppen auf Flurstück 2658 und der ehemalige Hühnerstall auf Flurstück 2684 nur im Winterhalbjahr von Anfang November bis Ende Februar abgerissen werden. Falls der Abriss bauzeitlich bedingt zwischen März und Oktober stattfinden muss, müssen die Gebäude vorher mittels Endoskop (und Wärmebildkamera) von einer/m Sachverständige/n auf Fledermäuse untersucht werden. Falls sich Individuen darin befinden, muss der Abriss auf das Winterhalbjahr verschoben werden.

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vegetationszeit in der Zeit von 01.10. bis 28./29.02. erfolgen. Bei der Anlage/Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z. B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>).

#### **Maßnahme M1:**

Auf den gekennzeichneten Maßnahmenflächen im Nordwesten des Plangebietes entlang des schmalen, wasserführenden Grabens, sowie am nordöstlichen Gebietsrand sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen die bestehenden Fettwiesen zu erhalten.

Die Wiesen sind durch eine zweischürige Mahd mit Abtragen des Mahdguts zu pflegen und nur mäßig zu düngen. Alternativ ist auch eine Beweidung mit anschließender Nachmahd im Herbst möglich.

#### **A 12 Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)**

##### **Pflanzbindungen**

– laut Planeintrag –

##### **Pflanzgebote**

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

##### **Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke im Gebietsteil Mi:**

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

### **Einzelpflanzgebote für Parkieranlagen**

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

### **Pflanzgebot 1 (Pfg 1) entlang des Agenbaches**

Entlang des Agenbaches ist bachbegleitend im Bereich des Gewässerrandstreifens ein dichter Gehölzbestand aus heimisch-standortgerechten Arten durch Pflanzung von Initialgehölzen und Sukzession zu entwickeln. Dabei sind die vorhandenen Gehölze zu sichern und durch Pflanzung von heimisch-standortgerechten Laubgehölzen zu einem dichten Gehölzbestand zu entwickeln und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Im Böschungsbereich und im Bereich des Gewässerrandstreifens darf vom gewerblichen Betrieb keine direkte oder indirekte Beeinträchtigung des Gewässers ausgehen.

### **Pflanzgebot 2 (Pfg 2) am nördlichen Plangebietsrand**

Am nördlichen Plangebietsrand ist zur grünordnerischen Einbindung des Lagerplatzes gegenüber dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum eine dichte lineare Feldhecke mit freiwachsenden Gehölzen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

## **A 13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Duldungspflicht zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dient ein bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,0m von der Straßenbegrenzungslinie und einem Höhenunterschied von 1,0m 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.

**A 14 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung**  
(§1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

*Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen und -flächen aus dem Ökokonto der Stadt Wildberg den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Umweltbericht und dessen Anlagen beschrieben. Die Bewertung erfolgte über Ökopunkte.*

*Die Kompensation des Kompensationsdefizits von insgesamt xxxxx Ökopunkten (xxxxxx Ökopunkte aus Schutzgut Arten und Biotope, xxxxx Ökopunkte aus Schutzgut Boden) erfolgt dabei durch folgende plangebietsexterne Maßnahmen:*

- 
- *Eine entsprechende Zuordnung erfolgt nach Vorliegen des Umweltberichtes im Zuge des Entwurfs des Bebauungsplans*

Stand 15.12.2022, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Untersulzer Brühl“

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 betriebliche Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

## **B 4 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung).

Sofern die Erschließungsmaßnahme 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.

Falls die Maßnahmen eine Fläche von mehr als 1 ha beansprucht, ist zur Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes gemäß §2, Absatz 3 LBodSchAG durch den Vorhabenträger während der Ausführung gegebenenfalls eine fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung vorzusehen.

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.

## **B 5 Geotechnik**

*Nach Beteiligung entsprechend der Hinweise des LRGB 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. Grundwasserwärmepumpen bedürfen immer und Erdwärmekollektoren bei geringem Grundwasserflurabstand einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

## **B 7 Entwässerung, Löschwasserversorgung**

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanalsystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Auf die Abwassersatzung der Stadt Wildberg wird verwiesen und diese ist entsprechend zu beachten.

Private Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu beseitigen.

Bei der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

## **B 8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

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

## **B 9 Vorhandene Leitungstrassen**

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

## **B 10 Artenschutz / FFH-Gebiet Calwer Heckengäu / geschützte Biotope**

Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG, der Betroffenheit und Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiet Calwer Heckengäu sowie hinsichtlich der Beeinträchtigung von nach §30 BNatSchG geschützten Biotopen liegt ein Naturschutzfachlicher Beitrag gemäß §30, 34 und 44 BNatSchG (ö:konzept, Freiburg, Stand 28.10.2022) vor.

Hinsichtlich der Betroffenheit des FFH-Gebietes Calwer Heckengäu wird im Zuge des Fachgutachtens eine Schadensbegrenzungsmaßnahme für den Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiese) auf einer Teilfläche des Flst. 2903 definiert.

**Auf das beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.**

## **B 11 Hinweise für die Emissionskontingentierung**

Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingentierung, darf dort die Gesamtmission durch die Emissionskontingente und ggf. vergebene Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruches und der (jeweiligen) gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.

Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich - rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 [13] nicht ausschließt (Regelfall).

Der Einzelnachweis für ein lärmrelevantes Vorhaben im kontingentierten Plangebiet erfolgt üblicherweise im bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Bei einer lärmrelevanten Änderung oder Neuansiedelung eines Betriebes bzw. einer Anlage im Plangebiet sind

- 1) über die Emissionskontingente und die zugehörigen Flächen des jeweiligen Vorhabens die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und
- 2) im nächsten Schritt in der Regel durch eine ‚detaillierte Geräuschimmissionsprognose‘ nach Anhang 2.3 der TA Lärm [1] (fallbezogene Prognose) nachzuweisen, dass die Immissionsanteile für den konkreten Planungsfall des Vorhabens eingehalten werden können. Bei Überschreitung der zulässigen Immissionsanteile kann eine Einhaltung z.B. durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

**Auf die beiliegende Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, 02.12.2022) wird verwiesen.**

## B 11 Artenverwendungsliste

Empfehlungen zur Artenverwendung für Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans:

Bäume:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

sowie Obstbaumhochstämme heimischer Sorten

Weitere Gehölze:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

sowie Obstbaumhochstämme auf schwach bis mittelstark wachsenden Unterlagen heimischer Sorten

Begrünung von Stützmauern / Fassadenbegrünung:

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>
Jelängerjelierer	<i>Lonicera caprifolium</i>

Den Arten entsprechende Kletterhilfen sind vorzusehen.

## **C Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **C 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)**

#### **C 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung**

Glänzende, Licht reflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig.  
Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

#### **C 1.2 Dachform/Dachneigung**

- siehe Planeinschrieb -

Auf die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächer bis 15° wird verwiesen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen).

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

Reflektierende, spiegelnde oder polierte Materialien sind nicht zulässig.  
Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

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

Werbeanlagen sind innerhalb der Gebietsteils SO und GEe2 unzulässig.

Für die Gebietsteile Mi und GEe1 gilt:

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

Werbeanlagen an Betriebsgebäuden:

Werden Werbeanlagen am Gebäude angebracht, müssen sie sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Oberkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Durchgehende Farb- / Leuchtbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig.  
Ein indirektes Anstrahlen des Gebäudes als solches ist unzulässig.  
Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.  
Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 2,00 m, die maximale Gesamtfläche von Werbeanlagen an den Fassaden darf innerhalb des Geltungsbereichs 10 qm betragen.

Freistehende Werbeanlagen im Bereich und Umfeld der Verkehrsflächen / Einfahrtssituation:

Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich in den der plangebietsinternen öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudevorfeldern zulässig und dürfen die maximale Größe von 3,0 qm und eine maximale Höhe von 3,00 m gemessen ab Geländehöhe nicht überschreiten. Je Betriebsgrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.

#### **C 4 Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Im Gebietsteil SO sind Einfriedigungen unzulässig.

Für die übrigen Gebietsteile gilt:

Als Einfriedigung sind zulässig:

Lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Artenverwendungsliste), Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,00 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40 m begrenzt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Im Bereich des Mischgebietes sind Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wettegasse nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig

#### **C 5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, innerhalb des Betriebsgrundstücks nur bis zu einer max. Höhe von 2,0 m errichtet werden. Es dürfen dabei maximal zwei Stützmauern gestaffelt unter Wahrung eines Mindestabstands von 1,5 m und der Maßgabe einer durchgängigen Bepflanzung des Mindestabstandes mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen errichtet werden. Eine weitergehende Staffelung von Stützmauern ist unzulässig.

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

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

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

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur elektrischen Versorgung unzulässig.

**C 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Stand 15.12.2022, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untersulzer Brühl“

ausgefertigt, Wildberg, den.....,

Ulrich Bünger  
Bürgermeister