

**Stadt Waldenbuch**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# „BONHOLZ NORDWEST“

**Vorentwurf vom 06.12.2022**

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit *Umweltbericht einschließlich integriertem Grünordnungsplan, (Umweltbericht folgt zum Verfahrensstand Entwurf)*
- Baugrunduntersuchung, Erschließung Bonholz Nordwest in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 200108, BGU, Deckenpfronn, vom 07. Oktober 2020.
- Stadt Waldenbuch, BBP „Bonholz Nordwest“ (Variante 2), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), StadtLandFluss, Nürtingen, 26. Oktober 2022.

## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

### A1.1 GE<sub>1</sub> – Gewerbegebiet 1

(§ 8 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerplätze, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

**Ausnahme** können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9):

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> (siehe hierzu Ziffer A1.4 und A1.5).

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Selbstständige Lagerhäuser,
- Selbstständige Lagerplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe hierzu Ziffer A1.5),
- Werbeanlagen für Fremdwerbung,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

## A1.2 GE<sub>2</sub> – Gewerbegebiet 2

(§ 8 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Selbstständige Lagerplätze.

## A1.3 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 8 BauNVO):

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören und sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerplätze, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

**Ausnahme** können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> (siehe hierzu Ziffer A1.4 und A1.5).

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Selbstständige Lagerhäuser,
- Selbstständige Lagerplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe hierzu Ziffer A1.5),
- Werbeanlagen für Fremdwerbung,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

## A1.4 Handwerkerprivileg

Ausnahme können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern die

Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen bzw. der geplanten Geschossfläche darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 15% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. A1.5 sind nicht zulässig.

#### **Definition Verkaufsfläche:**

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04).

### **A1.5 Innenstadtrelevante Sortimente**

- Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke),
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika),
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf,
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä.,
- Schuh-, Leder- und Galanteriewaren,
- Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushalts- und Elektrowaren, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,
- Uhren, Schmuck.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **A2.1 Grundflächenzahl**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte maximale Grundflächenzahl gilt als Obergrenze.

### **A2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe ( $GH_{\max.}$ ) und der maximalen Wandhöhe talseits ( $WH_{\text{tal. max.}}$ ) entsprechend den Plan-einschriften.

Die maximale Gebäudehöhe wird zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Attika/ dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Die maximale Wandhöhe talseits wird zwischen dem neuen Gelände talseits und der Oberkante Attika gemessen.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die Straßenhöhe, die sich in der Mitte der Gebäudefassade des jeweiligen Vorhabens ergibt, wenn die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenhöhen als Höhe des Endausbaus betrachtet werden (für Eckgrundstücke siehe Planeinschrieb). Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. (*Straßenhöhen folgen zum Entwurf*)

### **Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen**

Haustechnische Anlagen und Brüstungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die realisierten Gebäude-/ Wandhöhen um 1,50 m überschreiten. Die haustechnischen Anlagen sind von der Gebäudekante (Attika) um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

## **A3 Bauweise**

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

- a<sub>1</sub>: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m.
- a<sub>2</sub>: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

### **A4.1 Offene Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### **Offene Stellplätze**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **Tiefgaragen**

Tiefgaragen und unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

## **A4.2 Nebenanlagen**

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen, Nebenanlagen die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zu Ableitung von Abwasser dienen und überdachte Fahrradstellplätze.

## **A5 Mindestgröße Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke im Plangebiet beträgt im Gebiet mit den Nutzungsschablonen A1 und C 675 m<sup>2</sup> und im Gebiet mit der Nutzungsschablone A2 1.300 m<sup>2</sup>.

## **A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die öffentliche Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist unverbindlich.

### **A6.2 Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg**

Der Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A6.3 Zu- und Abfahrtsverbote**

Bereiche in denen von den Wirtschaftswegen nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **A7 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A7.1 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Randgraben und Retentionsmulde“.

In der öffentlichen naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

## **A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A8.1 Beseitigung von Niederschlagswasser/ modifiziertes Mischsystem**

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Unverschmutztes Dachflächenwasser ist in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

Oberflächenwasser aus Hofflächen, Anlieferzonen, Umschlagflächen, Laderampen und Verkehrsflächen sowie häusliches Schmutzwasser sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, offenen Regenspeicher, Mulden-Rigolensystem, Retentionszisternen) gewährleistet werden.

### **A8.2 Dachbegrünung**

Mindestens 75 % der auf einem Grundstück insgesamt vorhandenen Dachfläche mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden. Das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen.

### **A8.3 Oberflächenbeläge**

Offene PKW-Stellplätze, Erschließungswege und Hofflächen die nicht als Anlieferzonen, Umschlagflächen, Laderampen dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.

### **A8.4 Außenbeleuchtung**

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV- armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf – Niederdrucklampen) zugelassen (möglichst keine oder geringe Blauanteile). Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden (maximale Abweichung des Lichtkegels 10° von der Vertikalen) und nach oben abgeschirmt sein. Den generellen Bedarf (auch Leuchtreklame u. ä.) möglichst reduzieren und zeitliche Abschaltungen nutzen.

### **A8.5 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen**

#### **A8.5.1 Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln**

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln dürfen Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.

Zum Schutz der Offenlandart Feldlerche muss das Abschieben des Oberbodens außerhalb der Brutzeit zwischen September und März durchgeführt werden.

In Ausnahmefällen kann, in Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde, ggf. von diesen Zeitvorgaben abgewichen werden, unter der Voraussetzung, dass der entsprechende Bereich zuvor von einer fachkundigen Person auf Brutvorkommen von Vögeln untersucht wurde.

#### **A8.5.2 Vermeidung der Problematik von Vogelschlag**

Bei Gebäude mit großen Fenster bzw. Glasfronten muss eine Vermeidung des Vogelschlages erfolgen. Dies kann entweder durch das Bekleben mit Mustern aus Punkten oder Streifen, Greifvogelsilhouetten oder durch den Einsatz spezieller Vogelschutz-Glasscheiben erfolgen. Zudem müssen auch Eckfenster gesichert werden.

## **A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche „GR/FR/LR“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Waldenbuch, der Ver- und Entsorgungsträger und der an die Fläche „GR/FR/LR“ angrenzenden Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bonholz Nordwest“ zu belasten.

## **A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A10.1 Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m innerhalb des Grundstückes verschoben werden.

**Pflanzzwang 2 (pz 2) – Obstbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind gebietsheimische und standortgerechte Obstbäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m innerhalb des Grundstückes verschoben werden.

**Pflanzzwang 3 (pz 3) – Schotterrasen**

Der festgesetzte Bereich ist als Schotterrasen anzulegen.

**Pflanzzwang 4 (pz 4) – Stellplatzbegrünung (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)**

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 8 PKW-Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung von mindestens 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen ist. Pflanzenliste gemäß Anhang.

**Pflanzzwang 5 (pz 5) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (räumlich nicht verortet)**

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind als Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Ausgenommen davon ist die pz-Fläche.

**Pflanzzwang 6 (pz 6) – Tiefgaragenbegrünung (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)**

Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken.

**A11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenerweiterungen bis maximal xx m Tiefe festgesetzt (Angabe folgt zum Verfahrensstand Entwurf).

**A12 Bedingte Festsetzungen/ Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

**A12.1 Bedingte Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche**

Auf der Fläche, die mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung gekennzeichnet ist, ist die festgesetzte Nutzung „öffentliche Verkehrsfläche“ erst nach Inkrafttreten

eines direkt im Osten anschließenden Bebauungsplanes zulässig, wenn im Zuge einer zukünftigen Erweiterung eine verkehrsgerechte Wendemöglichkeit oder Durchfahrt für Lastzüge geschaffen worden ist.

Bis zum Eintritt dieser Bedingung ist die Fläche entsprechend Ziffer A10.1 – Pflanzzwang 5 (pz 5) - Begrünung der privaten Grundstücksfläche anzulegen.

## **A12.2 Bedingte Festsetzung Gewerbegebiet**

Im gekennzeichneten Bereich gilt GE<sub>2</sub> (s. Ziffer A1.2) bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens eines direkt im Osten angrenzenden Bebauungsplanes. Nach Inkrafttreten des direkt im Osten angrenzenden Bebauungsplanes gilt für den gekennzeichneten Bereich GE<sub>1</sub> (s. Ziffer A1.1). Die weiteren Festsetzungen bleiben hiervon unberührt.

# **B** ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1** Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1** Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10°. Die Flachdächer sind zu begrünen (siehe Ziffer A8.2).

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

### **B1.2** Fassadengestaltung/ Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind ausschließlich mit nicht reflektierenden Materialien auszuführen.

## **B2** Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Pro Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Dabei ist die Höhe von 6 m der freistehenden Werbeanlagen nicht zu überschreiten.

Werbeanlagen sind nur zulässig soweit sie auf den Ort der Leistung hinweisen und an Gebäuden diese höhenmäßig nicht überschreiten. Sie dürfen nicht blendend und nicht mit wechselnden Farben ausgeführt werden.

An Gebäude sind Werbeanlagen nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig. Die jeweilige Höhe der Attika darf hierbei nicht überschritten werden. Pro Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) Schriftzuges oder in Form eines (1) Firmenlogos zulässig. Werbeanlagen sind an der äußersten Gebäudefassade zum nördlichen und westlichen Außenbereich/ Gebietsrand unzulässig.

Zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 2,0. Die Schriftzüge dürfen 2/5 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Die Werbefläche des Firmenlogos an Gebäuden darf 2 m x 2 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen in den pz-Flächen sind nicht zulässig.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- wechselnde, blinkende Lichtwerbung (z.B. Videoboard) sowie
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Einfriedungen**

**Einfriedungen** sind nur zulässig:

- als lebende Einfriedungen aus heimischen Gewächsen,
- als blickoffener Zaun mit einer maximalen Höhe von 2,3 m
- wenn diese entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, einen Abstand von 0,50 m von der Hinterkante Bordstein einhalten.

Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Einfriedungen, müssen vom Boden einen Mindestabstand von 0,10 m aufweisen.

### **B3.2 Stützmauern**

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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.

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## C3 Grundwasserschutz

Auf die „Baugrunduntersuchung, Erschließung Bonholz Nordwest in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 200108, BGU, Deckenpfronn, vom 07. Oktober 2020“ wird verwiesen.

Eine Versickerung von Tagwasser ist aufgrund der gegebenen tonigen Böden kaum möglich.

## C4 Geologie

Auf die „Baugrunduntersuchung, Erschließung Bonholz Nordwest in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 200108, BGU, Deckenpfronn, vom 07. Oktober 2020“ wird verwiesen.

„Der Untergrund besteht aus Schichten des Stubensandsteins, Knollenmergels und aus quartären Deckschichten. Künstliche Auffüllungen wurden in den Bohrungen nicht angetroffen. Letztere beschränken sich auf den entlang der Südgrenze des Erschließungsgebietes verlaufenden und mit einer Betondecke befestigten Feldweg.“

„Im Norden geht das Gelände in eine Hanglage über. Da die hier angetroffenen tonigen Schichten zu Kriechbewegungen neigen, bedürfen zum Niveaueausgleich vorgesehene Geländeanhebungen ab 1 m Höhe der Sicherung durch Stützbauwerke und Dübelpfähle oder Stützscheiben, um möglichen Kriechverformungen und daraus resultierenden Destabilisierungen des Hanges wirksam entgegenzutreten.“

Das Gutachten befasst sich in erster Linie mit der geplanten Erschließungsmaßnahme und kann daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen für die später zu errichtenden Gebäude und etwaiger Böschungssicherungen der am Nordrand liegenden Bauplätze nicht ersetzen. Da die Bohrungen und Analysen zwangsläufig nur punktuelle Aufschlüsse darstellen, sind Abweichungen möglich.

„Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg 1:350.000 Auflage 2005 liegt das Erschließungsgebiet in der Erdbebenzone 2. Es besteht die Untergrundklasse R. Mindestens steifplastische Partien der quartären Deckschichten und des bindig verwitterten Knollenmergels und des Stubensandsteins sind in die Baugrundklasse C einzustufen.“

## C5 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## C6 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen sowie die ab Mai 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert Oktober 2021) wird hingewiesen.

## C7 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG,

nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

## **C8 Versorgungseleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

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

# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	22.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	25.10.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Waldenbuch, den	.....
Michael Lutz, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# E ANHANG

## Pflanzliste

### Pflanzliste für Einzelbäume (pz 1) Baum- und Straucharten

Bäume
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Betula pendula (Gewöhnliche Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Tilia cordata (Winter Linde)
Tilia playphyllos (Sommer Linde)

### Pflanzliste Obstbäume (pz 2)

Vorgeschlagen werden alte, regionale Sorten, die trotz einem Minimum an Pflegeaufwand eine hohe Lebensdauer und gesunde Früchte erwarten lassen und zudem landschaftsprägenden Wuchscharakter besitzen.

Die Obstbaumliste ist vorwiegend für Pflanzungen zur freien Landschaft hin vorgesehen. Den Fruchtfall beachtend, können Obstbäume jedoch grundsätzlich auch im Innenbereich verwendet werden.

Apfel	Birne
Bittenfelder	Harrow delight (feuerbrandresistent)
Börtlinger Weinapfel	
Josef Musch	Kirsche
Rebella	Dolleseppler
Rewena	Hedelfinger Riesenkirsche
Sonnenwirtsapfel	