

Stadt Waldenbuch

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„WESTLICH BAUHOF“

vom 29.09.2015

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Umweltbericht (Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Westlich Bauhof“ Umweltbericht zum Bebauungsplan, Fassung vom 30.06.2015, Stadt-LandFluss, Prof. Dr. C. Küpfer, Nürtingen)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Bebauungsplan Waldenbuch „Westlich Bauhof“, Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen, Baden-Württemberg, PE Peter Endl, Diplom Biologe, Filderstadt, den 30.05.2015
- Baugrunduntersuchung Erschließung „Westlich Bauhof BA 1“ in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 140109 vom 20. März 2014, BGU Büro für Geologie & Umweltfragen
- Stellungnahme zum Bebauungsplan „Westlich Bauhof“, Stadt Waldenbuch, 13.04.2015, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag, Ludwigsburg

5 Geltungsbereich

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden unwirksam.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

A1.1.1 Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen nur soweit es sich um Betriebsstankstellen handelt und diese der Eigenversorgung dienen.

A1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO)

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevoraussetzungen kumulativ erfüllt werden:

- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, über wie viele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.

Außerdem ist erforderlich, dass:

- die Wohnung im Betriebsgebäude, im obersten Geschoß (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) liegt und
- die Wohnung nicht größer ist, als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 150 m² Wohnfläche nicht überschreitet.

A1.1.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe (siehe Ziff. A1.1.4),
- selbständige Lagerplätze,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

Die **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

A1.1.4 Handwerkerprivileg

Ausnahmsweise 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 m² Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. A1.3 sind nicht zulässig.

A1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

A1.2.1 Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

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

A1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO)

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevoraussetzungen kumulativ erfüllt werden:

- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, über wie viele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.

Außerdem ist erforderlich, dass:

- die Wohnung im Betriebsgebäude, im obersten Geschoß (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) liegt und
- die Wohnung nicht größer ist, als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 150 m² Wohnfläche nicht überschreitet.

A1.2.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe (siehe Ziff. A1.2.4),
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen,
- selbständige Lagerplätze,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

Die **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kulturelle, kirchliche Zwecke,

- Vergnügungsstätten
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

A1.2.4 Handwerkerprivileg

Ausnahmsweise 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 m² Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. A1.3 sind nicht zulässig.

A1.3 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. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH max.**).

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,0 m wird bei Gebäuden mit Flachdächern zwischen dem talseitig geplanten Gelände entsprechend Bauvorlage und der Oberkante Attika in der Mitte der jeweiligen Fassade (talseits) gemessen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,0 m talseitig wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Pulldächern) zwischen dem talseitig geplanten Gelände entsprechend Bauvorlage und dem höchsten Punkt des Daches (z.B. First) in der Mitte der jeweiligen Fassade (talseits) gemessen.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann auf max. 20% der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Abluftein-

richtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 3,50 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 3,50 m zurück zu versetzen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können um maximal 1,50 m mit Solaranlagen und Photovoltaikmodulen überschritten werden (flächenmäßig keine Beschränkung). Die Solaranlagen und Photovoltaikmodule sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 2,0 m zurück zu versetzen.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- o: offene Bauweise,
- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

A4.1 Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

A4.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen, Trafostationen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A5 Mindestgröße Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße im Plangebiet für Baugrundstücke beträgt 1300 m².

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

A6.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Abfahrtsverbot)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden Flächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

A6.2 Öffentliche Parkfläche

Die öffentlichen Parkflächen, im nördlichen Bereich, der von Ost nach West verlaufenden Haupterschließungsstraße können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten zu beiden Seiten in Querrichtung verschoben werden.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischsystem

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

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

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 (siehe Ziff. A 7.2), offenen Regenspeicher, Mulden-Rigolensystem, Retentionszisternen) gewährleistet werden.

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A7.2 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.

A7.3 Oberflächenbelag Stellplätze / Hofflächen

Offene PKW-Stellplätze 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.

A7.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, zu verwenden.

A7.5 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Eine Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich Februar, zulässig.

A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche „Leitungs-, Geh-, und Fahrrecht“ LR/GR/FR ist mit einem Leitungs-, / Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Stadt Waldenbuch zu belasten.

Die eingetragenen „Leitungsrechte“ LR sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Stadt Waldenbuch zu belasten.

A9 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 i. V. m § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 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.

Pflanzzwang pz1: Einzelbäume (pz1) entlang von Straßen, auf Parkierungs- und Stellplatzflächen

Auf den festgesetzten Standorten sind Laubbäume gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Alleebäume mit Kronenansatz mind. 2,00 m, durchgehendem Leittrieb und Mindeststammumfang 20 bis 25 cm zu verwenden. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 6,00 m verschoben werden.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 8 PKW-Stellplätze ein Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen ist. Als Pflanzqualität sind Alleebäume mit Kronenansatz mind. 2,00 m, durchgehendem Leittrieb und Mindeststammumfang 20 bis 25 cm zu verwenden.

Pflanzzwang pz2 und pz4: Einzelbäume (pz2) und freiwachsende Hecke (Feldhecke) mit Mulde (pz4)

Einzelbäume (pz2): Pflanzung von gebietsheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Feldhecke). Je 15 lfm ist ein Baum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Mindeststammumfang 16 bis 18 cm zu verwenden.

Freiwachsende Hecke mit Mulde (pz4): Zwischen den Bäumen sind Strauchgruppen gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind 3x verpflanzte Sträucher ohne Ballen mit h=100-150 cm sowie je Gruppe locker eingestreut 1 Halbheister mit h=150-175 cm mit Ballen zu verwenden. Weiterhin sind naturnah gestaltete Mulden zur Aufnahme und oberflächigen Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus der angrenzenden Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzzwang pz3 und pz5: Obstbäume (pz3) und Unterpflanzung (pz5)

Pflanzung von gebietsheimischen und standortgerechten Obstbäumen. Je 10 lfm ist ein Baum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme, Mindeststammumfang 16 bis 18 cm zu verwenden.

Als Unterpflanzung ist eine standorttypische Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Hierzu ist Saatgut aus gebietsheimischer Erzeugung zu verwenden. Wiesentyp: Fettwiese mittlerer Standorte.

Pflanzzwang pz6: Schotterrasen

Die festgesetzten Bereiche sind als Schotterrasenfläche anzulegen.

Pflanzzwang pz7 (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt): Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

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

Pflanzzwang pz8 (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt): Tiefgaragenbegrünung

Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und zu begrünen.

A10 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 erforderlichen Böschungen, Abgrabungen bis maximal 2,50 m, für Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal von 1,0 m Tiefe und 4 cm Tiefe (Breite) der Rabattensteine festgesetzt.

A11 Bedingte Festsetzungen / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellte Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ tritt erst dann in Kraft, wenn im Zuge einer zukünftigen Erweiterung Richtung Norden eine verkehrsgerechte Wendemöglichkeit oder Durchfahrt für Lastzüge geschaffen worden ist.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und Dachform sind zulässig:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.

Dachdeckung

Zulässig sind begrünte Dächer (siehe Ziffer A7.2 „Dachbegrünung“).

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 Werbeanlagen 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).

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 in Form eines blickoffenen Zauns bis zu einer Höhe von max. 2,30 m zulässig.

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.

B4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

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) 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.

Im Bereich von Flächen mit Pflanzzwang sind Auffüllungen in den mindestens oberen 0,5 m aus kulturfähigem Bodenmaterial (im Baugebiet ca. aus dem oberen Meter der anstehenden Böden) ohne Verdichtung aufzubauen, damit die Bodenfunktion wieder hergestellt werden. Die Vorgaben der DIN sind zu beachten. Auf eine gute Verzahnung des kulturfähigen Bodens mit dem darunter liegenden Auffüllkörper ist zu achten.

C3 Grundwasserschutz

Auf die Baugrunduntersuchung „Erschließung „Westlich Bauhof BA 1“ in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 140109 vom 20. März 2014“, BGU Büro für Geologie & Umweltfragen, wird verwiesen.

Eine Versickerung von Tagwasser in Versickerungsanlagen ist aufgrund der geologischen Verhältnisse und somit geringen Versickerungsfähigkeit kaum möglich (Gutachten S. 7).

Bei Baumaßnahmen, die tiefer in den Untergrund reichen als die bestehenden Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Sofern von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Bei Baumaßnahmen kann schichtgebundenes Grundwasser auftreten, am Hang können Quellwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

[Siehe Anlage zum Bebauungsplan: Baugrunduntersuchung Erschließung „Westlich Bauhof BA 1“ in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 140109 vom 20. März 2014, BGU Büro für Geologie & Umweltfragen].

C4 Geologie

Auf die „Baugrunduntersuchung Erschließung „Westlich Bauhof BA 1“ in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 140109 vom 20. März 2014“, BGU Büro für Geologie & Umweltfragen, wird verwiesen.

Das Gelände des Plangebietes fällt von ca. 410 m ü. NN auf ca. 401 m ü. NN. „Der Untergrund der Böden besteht aus Schichten des Stubensandsteins, Knollenmergels und aus quartären Deckschichten.

Der oberflächennahe Untergrund wird von quartären Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit gebildet. Darunter folgen verwitterte tonige Schichten des Knollenmergels. Sowohl die Schichten des Knollenmergels, als auch die Stubensandsteinschichten neigen bei ungesicherten Aufgrabungen zu Rutschungen, wobei diese Gefahr besonders bei hangparallel verlaufenden Gräben besteht. Mit örtlich ausgeprägten felsartigen Zonen ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u.dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

[Siehe Anlage zum Bebauungsplan: Baugrunduntersuchung Erschließung „Westlich Bauhof BA 1“ in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 140109 vom 20. März 2014, BGU Büro für Geologie & Umweltfragen].

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

C5 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4.) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

C6 Versorgungsleitungen, 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	30.09.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	01.10.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	02.02.2015 – 13.02.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	29.01.2015 – 27.02.2015
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	30.06.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	03.07.2015
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	13.07.2015 – 14.08.2015
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	01.07.2015 – 14.08.2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	29.09.2015
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	29.09.2015
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 Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

Pflanzliste für Einzelbäume entlang von Straßen sowie Parkierungs- und Stellplatzflächen (pz1)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Betula pendula (Gewöhnliche Birke)	Tilia cordata (Winter Linde)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Tilia platyphyllos (Sommer Linde)

Pflanzliste für Bäume und Pflanzliste für Sträucher für freiwachsende Hecken (Feldhecke) (pz2 u.pz4)

Baum- und Straucharten

Bäume	Sträucher
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Corylus avellana (Haselnuss)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Crataegus laevigata (Zweigrieffl. Weißdorn)
Betula pendula (Gewöhnliche Birke)	Crataegus monogyna (Eingrieffl. Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Quercus robur (Stieleiche)	Rosa canina (Hunds-Rose)
Tilia cordata (Winter Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Schneeball)

Pflanzliste Obstbaumreihe am Westrand (pz3 und pz5)

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	