

**Stadt Waldenbuch**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# „Liebenau VII“

**vom 21.05.2019**

## 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).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **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 Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit
  - Umweltbericht Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Liebenau VII“, Stadt-LandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen 26. Februar 2019 und
  - Schemaschnitte zur Herleitung der Höhenfestsetzung (Plan) Stand 26.02.2019.
- Geotechnisches Gutachten für die Erschließung des Baugebiets Liebenau VII in Waldenbuch, Prof. Dr.-Ing. E. Vees und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 30. April 2018.
- Verkehrsplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Liebenau VII“, Dipl.-Ing. Robert Wenzel, brenner BERNARD ingenieure GmbH, 24.04.2018, Aalen.

- Habitatpotentialanalyse, Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Liebenau VII“, StadtLandFluss, Dipl.-Ing. Sascha Arnold und Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, 31.01.2017.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Liebenau VII“ Stadt Waldenbuch, Auftragnehmer: Büro StadtLandFluss, Bearbeitung: Frank Kirschner (Dipl.-Agr.-Biol.), Köngen, vom 26. Februar 2019.

## **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 treten außer Kraft.

# 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 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Nicht zulässig** sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht** zulässig.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

### A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach

§ 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

## A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

## A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe ( $GH_{max.}$ ) und der maximalen Wandhöhe talseits ( $WH_{tal.1}$  bzw.  $WH_{tal.2}$ ) entsprechend den Planeinschrieben.

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max.}$ ) wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und der Oberkante Attika gemessen.

Im Bereich der **Nutzungsschablone A und B** wird die maximale Wandhöhe talseits ( $WH_{tal.1}$ ) **zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika** gemessen.

Im Bereich der **Nutzungsschablone C** wird die maximale Wandhöhe talseits ( $WH_{tal.2}$ ) **zwischen dem neuen Gelände talseits und der Oberkante Attika** gemessen.

Um die maximale Gebäudehöhe erreichen zu können, darf die festgesetzte maximale Wandhöhe talseits ( $WH_{tal.1}$  bzw.  $WH_{tal.2}$ ) überschritten werden, wenn an der Südfassade ein Gebäuderücksprung im obersten Geschoss von mindestens 2,00 m sämtlicher Außenwandteile, auf der Länge der gesamten Außenwand, realisiert und bei den darunter liegenden Geschossen die Wandhöhe talseits eingehalten wird.

### Bezugshöhe

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 Planeintrag). Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Bei den mit \* gekennzeichneten Bereichen darf zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Wandhöhe talseits, die sich aus vorangehender Ermittlung ergebende BZH, um 1,00 m bzw. 1,50 m (je nach Planeinschrieb), überschritten werden.

### Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen

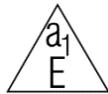
Die tatsächlichen Höhen der baulichen Anlagen können auf 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen) um maximal 1,50 m überschritten werden. Die technisch bedingten Aufbauten sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 2,00 m zurück zu versetzen.

**Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** dürfen die tatsächliche Höhe baulicher Anlagen um maximal 1,50 m überschreiten. Sie sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 2,00 m zurück zu versetzen.

**Brüstungen, Absturzsicherungen und Umwehungen**, die über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.

## A3 Bauweise

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



abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 21,00 m. Zulässig sind nur Einzelhäuser.



abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 15,00 m. Zulässig sind nur Einzelhäuser.



abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung bei Einzelhäusern von max. 12,00 m, bei Doppelhäusern von max. 16,00 m. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

In Ergänzung hierzu wird folgendes festgesetzt:

### A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### Offene Stellplätze

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind in dem mit Nutzungsschablonen C gekennzeichneten Bereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den mit Nutzungsschablonen A und B gekennzeichneten Bereichen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur zulässig, soweit der Abstand der Garagen/

überdachten Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,50 m betragen.

#### **A4.2 Nebenanlagen**

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, überdachte Fahrradabstellplätze und eine [1] Nebenanlage, die der Unterbringung von Gartengeräten (Geschirrhütten) dient.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, die der Unterbringung von Gartengeräten dienen (Geschirrhütten), sind auf 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum beschränkt.

#### **A4.3 Stützmauern und Böschungen**

Stützmauern und Böschungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe auch Ziffern A8.7 und B3.2).

### **A5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude im mit der Nutzungsschablone C gekennzeichneten Bereich auf max. zwei WE je Wohngebäude festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Aufteilung der Straße (Linienführung) ist nicht verbindlich. Sie gelten als Vorschlag und können im Zuge der Ausführungsplanung geändert werden.

#### **A6.2 Fußwege/ Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Wege werden als Fußwege bzw. als Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege festgesetzt.

#### **A6.3 Verkehrsgrünfläche**

Die Verkehrsgrünfläche ist mit standortgerechten einheimischen, arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (magere Wiesen, Säume) einzusäen.

## **A7 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A7.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Randeingrünung**

Die öffentliche Grünfläche dient der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ und ist entsprechend den Festsetzungen von Ziffer A8.4 bzw. A8.5 zu errichten und zu pflegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A8.1 Trennsystem/ Beseitigung von Niederschlagswasser**

Auf den privaten Grundstücken ist bis an den Kontrollschacht eine getrennte Abwasserbeseitigung für Schmutz- und Regenwasser einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen mit mindestens 2cbm Retentionsraum je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche (Hauptgebäude) anzulegen. Das Regenwasser der Dachflächen und das unverschmutzte Oberflächenwasser ist grundsätzlich nur über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Zur Ableitung von Starkregen sind die Retentionszisternen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen

Die Gebäude sind mit einem funktionsfähigen Dränsystem gemäß DIN 4095 zu versehen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist unzulässig.

### **A8.2 Dachbegrünung**

Flachdächer (0° bis 8°) von Gebäuden und Garagen, mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern, sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und extensiv dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Zur Begrünung ist eine artenreiche, buntblühende und rasenbildende Mischung aus Gräsern, Kräutern und Sedum zu verwenden.

### **A8.3 Artenschutzvermeidungsmaßnahmen**

#### **Artenschutzvermeidungsmaßnahme V1 – Bauzeitenregelungen zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln**

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

### **Artenschutzvermeidungsmaßnahme V2 - Vergrämung der betroffenen Zauneidechsen**

Vor der Baufeldräumung sind die vorhandenen Zauneidechsen, unter fachkundiger Anleitung, zu vergrämen (siehe auch Ziffer C4).

#### **A8.4 FNL 1 – Randeingrünung und Artenschutz Zauneidechsen**

Am Nordrand des festgesetzten Bereiches ist eine 2,00 m breite Feldhecke aus autochthonen Sträuchern des Vegetationstyps der Schlehen-Liguster-Hecken aus heimischen (autochthonen) standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen. Vorgelagert ist eine Magerwiese des Typs Salbei-Glatthaferwiese durch Ansaat zu entwickeln. Im Süden ist eine 1,00 m breite Mauer aus unverfugtem Naturstein (Trockenmauer) zu errichten sowie zwischen der Mauer und der Hecke eine Mulde zur Entwässerung anzulegen. Die Mulde ist als Magerwiese auszubilden.

#### **A8.5 FNL 2 - Randeingrünung**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche FNL 2 ist mit zertifiziertem autochthonem Saatgut einzusäen und zu einer artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte zu entwickeln.

#### **A8.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche, geschlossene Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig, die kein Streulicht erzeugen. Es sind warmweiße LED-Leuchten zu verwenden.

#### **A8.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00 m. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die erforderlichen Standsicherheitsnachweise erfüllt sind und erforderliche Sicherungsmaßnahmen ausgeführt werden (siehe auch Ziffer A4.3 und B3.2).

### **A9 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist gemäß Planeintrag mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten:

- GR/ LR1 – Gehrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Stadt Waldenbuch und der Ver- und Entsorgungsträger.
- LR2 – Leitungsrecht zugunsten der Stadt Waldenbuch und der Ver- und Entsorgungsträger.

### **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 Pflanzbindung**

#### **Pflanzbindung – Einzelbäume**

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste 2 im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

### **A10.2 Pflanzzwang**

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

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 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 5,00 m in alle Richtungen verschoben werden.

#### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, PKW-Stellplätze, Wege, temporäre Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze, Freisitze, notwendige Spielplätze und Terrassen genutzt werden, als Grünfläche oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzliste 2 und 3, Sträuchern gemäß Pflanzliste 1, Stauden, Sommerblumen, arten- und blütenreichen Saatgutmischungen und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein [1] standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 und 3 im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzzwänge werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche die auf den privaten Grundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Auf- und Abtrag) festgesetzt.

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken Stützscheiben, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zulässig.

Bei einem baulichen Eingriff in die Böschungen ist die Statik bzw. Stabilität der öffentlichen Verkehrsflächen langfristig zu sichern.

## **A12 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der natürliche Untergrund im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von der Formation des Knollenmergels gebildet. Dieser neigt zu Rutsch- und Kriechbewegungen. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gemäß „Geotechnisches Gutachten für die Erschließung des Baugebiets Liebenau VII in Waldenbuch, Prof. Dr.-Ing. E. Vees und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 30. April 2018“ erforderlich.

Es ist empfohlen bei jedem einzelnen Bauvorhaben ein eigenes, projektbezogenes geotechnisches Gutachten gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 erstellen zu lassen.

# **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1 Dachgestaltung**

#### **Dachform/-neigung**

Für Hauptgebäude und Garagen sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 8° zulässig.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form sind zulässig für:

- untergeordnete Dächer, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc.,
- untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO.

#### **Dachdeckung**

Zulässig sind begrünte Dächer (siehe Ziffer A8.2) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (siehe Ziffer A2.3).

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

Die Farbtöne der Fassaden sind durch Beimengungen von z.B. Grau bzw. Schwarz, Ocker, Braun, Umbra zu brechen, um grelle Farbtöne (z.B. RAL 1016, 1018, 1021, 1023, 1028, 2005, 2007, 6018) zu vermeiden.

Diese Regelungen gelten nicht für Haussockel, Fassadengliederungen (z. B. Gesimse) und für untergeordnete Bauteile.

## **B2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,00 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht 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**

Entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen als bepflanzte Zäune, blickoffene Holzzäune oder blickoffene Metallzäune bis max. 1,20 m Höhe oder als frei wachsende Hecke zulässig. Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind als bepflanzte Zäune, blickoffene Holzzäune oder blickoffene Metallzäune oder als frei wachsende Hecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

### **B3.2 Stützmauern**

Stützmauern sind zulässig. Stützbauwerke und Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Soweit mehrere Stützbauwerke oder Mauern innerhalb eines Baugrundstückes gestaffelt angeordnet werden, müssen sie untereinander einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen (siehe auch Ziffern A4.3 und A8.7).

## **B4 Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

## **B5 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Stellplatzschlüssel bei Einfamilien- und Doppelhäusern (Nutzungsschablone C):

Unabhängig von der Wohnfläche: 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit

Für Einliegerwohnungen: 1,0 Stellplätze zusätzlich

Stellplatzschlüssel bei Mehrfamilienhäusern (Nutzungsschablone A und B):

Bis 70 m<sup>2</sup>: 1,0 Stellplatz

70 - 90 m<sup>2</sup>: 1,5 Stellplätze

Ab 90 m<sup>2</sup>: 2,0 Stellplätze

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Fossilienfunde oder 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, 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. Beim Umgang mit dem humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten.

Im Bereich von Grünflächen darf nur kulturfähiges Unterbodenmaterial und humoses Oberbodenmaterial ohne Verdichtung und ohne Verwendung von Bodenverbesserungsmitteln eingebaut werden, damit die Bodenfunktionen wieder ausreichend hergestellt werden. Eventuellen Setzungen ist z.B. durch eine leichte Überhöhung des aufgebracht Bodenmaterials zu begegnen. Beim Aufbringen des Bodenmaterials ist eine Verzahnung mit dem Untergrund herzustellen.

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.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Für erdbautechnische Anschüttungen im Bereich von Bauwerken sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ und ggf. die Hinweise des Umweltministeriums zur Verwertung von Recyclingmaterial, einschließlich Dokumentations- und Überwachungspflicht zu beachten. Es wird empfohlen, nur Material zu verwenden, für das bei späteren Eingriffen keine abfallrechtliche Entsorgungsrelevanz besteht.

Im Baugebiet werden gemäß „Geotechnische Gutachten für die Erschließung des Baugebiets Liebenau VII in Waldenbuch, Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Bau-

grundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 30. April 2018“ objektbezogene Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen.

### **C3 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

### **C4 Artenschutz**

#### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**

Im Umfeld des Bebauungsplans sind dauerhafte Ersatzhabitate für Zauneidechsen zu errichten.

#### **Monitoring und Baufeldbegleitung**

Die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden durch einen Artenkenner fachlich begleitet. Durch ein Monitoring wird die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse sichergestellt.

Siehe auch die Anlage zum Bebauungsplan: „*Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Liebenau VII“ Stadt Waldenbuch, Auftragnehmer: Büro StadtLandFluss, Bearbeitung: Frank Kirschner (Dipl.-Agr.-Biol.), Köngen, 26. Februar 2019*“.

### **C5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Angrenzende Flächen und Biotopstrukturen sowie zu erhaltende Bäume und Gehölzstrukturen einschließlich ihres Wurzelraums dürfen durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden und sind entsprechend zu schützen (Bauzäune, Absperrungen, etc.).
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Siehe auch die Anlage zum Bebauungsplan: „*Umweltbericht Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Liebenau VII“, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen 26. Februar 2019*“.

### **C6 Richtfunk**

Östlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.



**Abbildung 1:** Digitales Bild aus der Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG vom 05.04.2019 – Eingang im Zuge der Offenlage

Insbesondere bei der Planung und Positionierung von Baukränen bittet die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG um Abstimmung mit der ausführenden Baufirma. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 10m einhalten.

## **C7 Grundwasser**

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, sind dem Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht zu erstellen.

## **D VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	30.01.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	02.02.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	21.05.2018 - 22.06.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	16.05.2018 - 22.06.2018
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	26.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	01.03.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	11.03.2019 - 12.04.2019
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	28.02.2019 - 12.04.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	21.05.2019
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	21.05.2019
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Waldenbuch, den	22.05.2019
Michael Lutz, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	24.05.2019
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	24.05.2019

# E ANHANG

Das Pflanzmaterial muss aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen.

## Pflanzliste 1 - Sträucher

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

*Anmerkung bzgl. der Nicht-Verwendung der Schlehe (Prunus spinosa): Die Schlehe bildet weitläufige unterirdische Ausläufer, die auf angrenzenden Flächen zu schwerwiegenden Verbuschungs-Problemen führen kann. Ein Freihalten der angrenzenden Flächen ist dann unter extensiver Bewirtschaftung nicht möglich.*

## Pflanzliste 2 - Einzelbäume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echt Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

### **Pflanzliste 3 - Heimische Wildobstbäume (alternativ hochstämmige Obstbäume)**

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne

*Sofern deren sachgerechte Pflege langfristig gesichert werden kann, können alternativ auch Obsthochstämme (Apfel und Birne) in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden*

*Äpfel: z.B. Böblinger Straßenapfel, Börtlinger Weinapfel, Danziger Kantapfel, Gehrers Rambur, Hauxapfel, Jakob Fischer, Linsenhöfer Sämling, Luikenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rosenapfel vom Schönbuch, Sonnenwirtsapfel, Weilemer Sämling*

*Birne: z.B. Karcherbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Welsche Schnapsbirne, Harrow Delight (letztere ist keine alte Sorte, aber feuerbrandresistent und wenig anfällig für andere Krankheiten).*