

Stadt Waldenbuch

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„BONHOLZ III – 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

Vorentwurf vom 16.03.2021

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



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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).
- **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. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung mit Umweltbericht** (Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Stand: Vorentwurf 16.03.2021, StadtLandFluss, Nürtingen, 01.03.2021)
- Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ **Relevanzprüfung und Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes**, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss und Turni, Tübingen, 01.03.2021.
- Stadt Waldenbuch, Aktualisierung der **Verkehrsuntersuchung** zum B-Plan Bonholz III, 2. Änderung und Erweiterung, Bernard Gruppe, Aalen, 20.10.2020.
- Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.

- Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ **Geruchsmissionsprognose**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.
- **Ingenieurgeologisches Gutachten** – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 29.04.2020.
- **Stellungnahme zum BV**: Erweiterung Bonholz III, **Grundwassererkundung**, Projekt Nr. 62473, Institut Dr. Haag, Kornwestheim, 07.12.2020.

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 SO – Sonstiges Sondergebiet – Schokoladenfabrik

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Schokoladenfabrik“ (Anlagen zur Herstellung von Süßwaren) sind zulässig:

- sämtliche Anlagen zur Herstellung von Schokolade und Süßwaren inklusive Vorprodukte und Anlagen zur Grundmassenherstellung,
- Anlagen zur Kakao- und Nussverarbeitung inklusive Röstung sowie
- sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen und Einrichtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einrichtungen zur Betreuung von Kindern der Mitarbeiter („Werkskindergarten“, „Kindertagesstätte“, „Kinderhort“).

A1.2 Stellplätze und Garagen

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Schokoladenfabrik“ sind zudem zulässig:

- offene Stellplätze und Garagen (vgl. Ziffer A5).

A1.3 Werbeanlagen

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Schokoladenfabrik“ sind Werbeanlagen nur zulässig:

- soweit sie auf den Ort der Leistung hinweisen (vgl. Ziffer B2).

A1.4 Geräuschemissionskontingente

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12* im Tag- und Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

* Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin.

Emissionskontingente L_{EK} im Tag- und Nachtzeitraum

Fläche	L_{EK} tags / nachts dB(A)/m ²
Gewerblich / industriell genutzte Fläche (sonstiges Sondergebiet) im Plangebiet	63 / 50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} im Tag- und Nachtzeitraum um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK,zus}$ Tag- / Nachtzeitraum dB(A)/m ²
A	135°	215°	5/10
B	215°	260°	2/4
C	260°	135°	0/0
0° ist entsprechend der Winkelangabe für Windrosen Norden, Angabe im Uhrzeigersinn			
Bezugspunkt (Rechtswert / Hochwert): 510740,00 / 5386460,00 (ETRS89/UTM)			

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12*, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Lage der Fläche und der Richtungssektoren ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält.

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den aus dem für die Fläche festgesetzte Emissionskontingent resultierenden zulässigen Immissionsanteil einhält.

[Auf die schalltechnische Untersuchung wird verwiesen: „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.“]

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einem Wert von 0.9 überschritten werden.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH_{max.})** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Plan-einschriften.

Die Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten BZH und der Oberkante Attika gemessen.

Die BZH ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt. Von der festgesetzten BZH kann um + 0,30 m abgewichen werden.

Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen

Die tatsächlich realisierten/ geplanten Höhen der baulichen Anlagen können auf max. 20% der jeweiligen Gebäudegrundfläche für **technisch bedingte Aufbauten** (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) sowie für **selbständige Kamine** um max. 3,0 m überschritten werden. Die technisch bedingten Aufbauten, mit Ausnahme von Aufzugsanlagen und selbständigen Kaminen, sind von der Gebäudekante (Attika) um mindestens 3,0 m zurück zu versetzen. Aufzugsanlagen und selbständige Kamine müssen von der Gebäudekante (Attika) nicht zurückversetzt werden.

Die tatsächlich realisierten/ geplanten Höhen baulicher Anlagen können mit **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** um max. 1,50 m überschritten werden. Sie sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 1,50 m zurück zu versetzen. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gilt die vorgenannte prozentuale Flächenbegrenzung nicht.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- 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 Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Jedoch nicht innerhalb von „FNL-Flächen“ und Flächen mit Pflanzzwang (siehe Ziffern A7.1 und A9.2).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A6.3 Verkehrsgrünfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind mit standortgerechten einheimischen, arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (magere Wiesen, Säume) einzusäen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.1 FNL – Habitate Zauneidechsen und Goldammer sowie Gebüschgruppen West und Ost (CEF-Maßnahme)

Vor der Vergrämung bzw. Umsiedlung der Zauneidechsen müssen die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt und zum Zeitpunkt der Umsiedlung müssen die Ersatzlebensräume voll funktionstüchtig sein.

Innerhalb der mit FNL gekennzeichneten Flächen sind Sandlinsen, Totholz, Reishaufen, Steinschüttungen bzw. Steinriegel sowie niederwüchsige Gebüschgruppen (gem. Pflanzliste 3) durch Verwendung von gebietsheimischen Sträuchern in einem 0,5 m bis 1,00 m Raster und in Verbänden von jeweils ca. 3-5 Pflanzen einer Art zu entwickeln. Die Gehölzgruppen sind niedrig zu halten und sollen die angelegten Habitatelemente nicht beschatten.

Auf die „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Relevanzprüfung und Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung

des speziellen Artenschutzes, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss und Turni, Tübingen, 01.03.2021“ und den Umweltbericht „Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Stand: Vorentwurf 16.03.2021, StadtLandFluss, Nürtingen, 01.03.2021“ wird verwiesen.

A7.2 Artenschutz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

A7.2.1 Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten und der Baufeldbereinigung

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze und Sträucher im Plangebiet und die Baufeldbereinigung (Abräumen des Oberbodens) ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich Februar, zulässig.

Die nach der Baufeldbereinigung offenen Flächen sind bis zum Beginn der Bauarbeiten mit Folien abzudecken bzw. mit Flatterband engmaschig zu überspannen.

Die Baufeldbereinigung kann ausnahmsweise innerhalb der Brutzeiten erfolgen, wenn die Baufeldflächen ab 1. März mit Folien abgedeckt bzw. mit Flatterband engmaschig überspannt werden.

A7.2.2 Schutz gegen Vogelschlag

Die Verglasung der Neubauten (Fassaden, Windverglasung, transparente Verbindungsgänge etc.) sind in Form einer für Vögel erkennbaren Barriere als Schutz gegen Vogelschlag auszuführen.

A7.2.3 Schutz und Umsiedlung der betroffenen Zauneidechsen

Vor der Baufeldbereinigung sind die vorhandenen Zauneidechsen, unter fachkundiger Anleitung, in die FNL-Flächen (s. auch Ziffer A7.1) zu vergrämen bzw. umzusiedeln. Die Vergrämung muss im Zeitraum von Anfang April bis Mitte Mai sowie Anfang August bis Ende September durchgeführt werden. Nach der Vergrämung bzw. Umsiedlung sind Reptilienschutzzäune mit einer Gründung von mind. 30 cm und einer Höhe von 50 cm aufzustellen, um eine Wiedereinwanderung zu verhindern.

A7.2.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. LED-Lampen zulässig. Die Leuchtenkörper der Beleuchtung der Gebäude, Außenanlagen und der Straße sind nach unten bzw. an die Fassaden und zu beleuchtenden Flächen zu richten. Eine Abstrahlung in den Wald ist nicht zulässig.

A7.3 Beseitigung von Niederschlagswasser/ modifiziertes Mischsystem

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser sowie eine nach verschmutztem und unverschmutztem Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Es darf nur unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser, Oberflächenwasser Pkw-Stellplatzflächen) eingeleitet werden.

Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie ggf. verschmutztes Oberflächenwasser aus Hofflächen mit Warenumsschlag sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

A7.4 Dachbegrünung

Mindestens 80% 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, buntblühenden und rasenbildenden Mischungen aus Gräsern, Kräutern und Sedum (zertifiziertes Regio-Saatgut, VWW-Zertifizierung aus dem Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland, Teil des Produktionsraums 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland) heranzuziehen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A7.5 Oberflächenbelag Stellplätze/ Hofflächen

Offene PKW-Stellplätze und Hofflächen die nicht dem LKW-Verkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) herzustellen.

A8 Mit Fahrrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche „Fahrrecht (FR)“ ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit 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)

A9.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb1) - 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 1 - Bäume (im Anhang) gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzbindung 2 (pb2) – Freiwachsende Hecke (Feldhecke) mit Mulde

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

A9.2 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 (DIN Normen) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

Pflanzzwang 1 (pz1) – Einzelbäume Vogelkirsche

Auf den festgesetzten Standorten sind Vogelkirschen (*Prunus avium*) in einem Abstand von 15,00 m anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzzwang 2 (pz2) – Einzelbäume Gewöhnliche Eberesche

Auf den festgesetzten Standorten sind Gewöhnliche Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzzwang 3 (pz3) – Einzelbäume Straßen/ Parkierungs- und Stellplatzflächen

Auf den festgesetzten Standorten sind Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 (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 3,00 m in alle Richtungen auf dem Grundstück verschoben werden.

Nicht im zeichnerischen Teil dargestellt

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 4 (pz4) – Freiwachsende Hecke (Feldhecke) mit Mulde

Innerhalb der mit pz4 festgesetzten Fläche ist eine naturnahe, freiwachsende Feldhecke aus einheimischen standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste 2 (im Anhang) zu bepflanzen. Diese sind in einem 0,50 m- bis 1,00 m-Raster und in Verbänden von immer etwa 3-5 Pflanzen einer Art zu pflanzen sowie eingestreute Heistergruppen mit etwa 2-3 Pflanzen je Verband.

Weiterhin sind naturnah gestaltete Mulden zur Aufnahme und oberflächigen Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus den angrenzenden Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzzwang 5 (pz5) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind als Wiesenflächen mit arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (magere Wiesen/ Säume) und Gehölzpflanzungen gem. Pflanzliste 1 und 2 anzulegen und extensiv zu pflegen.

A10 Bedingte Festsetzungen/ Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB)

Der im zeichnerischen Teil rot schraffiert dargestellte Feldweg (Flurstücksnummer 4306) bleibt als öffentliche Verkehrsfläche so lange bestehen und gewidmet, bis die Stadt Waldenbuch die bevorstehende Nutzungsinanspruchnahme der Feldwegfläche und/oder der Fläche mit der Flurstücksnummer 4287 (östlich des Plangebietes) und mit einer Breite von mindestens 3,00 m für die Schokoladenfabrik öffentlich bekannt gemacht hat.

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 Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°.

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

Dachbegrünung

Flachdächer (0° bis 10°) sind, mit Ausnahmen von technischen Aufbauten und Lichtkuppeln, dauerhaft zu begrünen (vgl. Ziffer A7.4).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (vgl. Ziffer A2.2).

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind ausschließlich mit nicht reflektierenden Materialien auszuführen.

Für die Fassade sind folgende RAL-Farbtöne zulässig:

7000 fehgrau

7001 silbergrau

7004 signalgrau

7035 lichtgrau

7038 achatgrau

7044 seidengrau

7047 telegrau 4

7048 perlmausgrau

9006 weißaluminium

9007 graualuminium

9022 perlhellgrau

9023 perldunkelgrau

9001 cremeweiß

9002 grauweiß

9016 verkehrsweiß

9018 papyrusweiß.

Für geringfügige Teilbereiche der Fassade (< 10 %) sind zusätzlich folgende Farbtöne zulässig:

6019 weißgrün

6021 blassgrün.

Für Fensterrahmen, Träger und sonstige innerhalb der Fassadenfläche befindlichen Bauteile sind zusätzlich folgende Farbtöne zulässig:

5002 ultramarinblau

7016 anthrazitgrau

7013 braungrau

8019 graubraun.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Insgesamt sind vier freistehende Werbeanlagen zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen darf 6 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an Gebäuden zulässig die in dem Bereich erreicht werden, für den die maximale Gebäudehöhe (GH max.) 13,50 m festgesetzt ist.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind jeweils nur an der West- und / oder Südfassade zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinausragen. Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) Schriftzugs und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 2,0 m. Die Länge des Werbeschriftzuges darf maximal 10,0 m betragen.

Die Werbefläche des Firmenlogos an Gebäuden darf 4,50 m x 4,50 m nicht überschreiten.

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.

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.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Es wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept und eine bodenkundliche Baubegleitung zu prüfen.

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen.

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.

Auf den **Umweltbericht** „Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Stand: Vorentwurf 16.03.2021, StadtLandFluss, Nürtingen, 01.03.2021“ wird verwiesen.

C3 Geotechnik/ Baugrund

Zur Erkundung und Bewertung des Untergrundes wurde das Büro Institut Dr. Haag aus Kornwestheim beauftragt, ein Ingenieurgeologisches Gutachten zu erstellen. Auf das Gutachten und die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt („Ingenieurgeologisches Gutachten – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, 29.04.2020, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim“).

Das Baufeld liegt auf einer Hochfläche des Stubensandsteins (Löwenstein-Formation), auf der lokal noch Reste einer Knollenmergel-Bedeckung (Trossingen-Formation) vorhanden sind. Die geologische Aufnahme der Aufschlüsse hat folgenden Aufbau des Untergrundes ergeben: Mutterboden (Stärke zwischen ca. 0,2 bis 0,6 m); Schicht 1: Knollenmergel (zwischen ca. 0,6 und 3,6 m unter Gelände bzw. 399,3 bis 400,8 m NN); Schicht 2: Stubensandstein, Verwitterungszone (zwischen 4,5 und 6,1 m unter Gelände bzw. 395,5 und 397,5 m NN); Schicht 3: Stubensandstein, mäßig bis schwach verwittert.

Die bindigen Böden des Knollenmergels der Schicht 1 sind aufgrund ihrer ungünstigen bodenmechanischen Eigenschaften zur Abtragung der Bauwerkslasten über eine „normale“ Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten nicht geeignet. In dieser Schicht lässt sich allenfalls eine Plattengründung auf einer Ausgleichsschicht ausführen. Die Schicht 2 weist mäßige bis mittlere Tragfähigkeiten auf, wobei diese lokal stark variieren können. Gute Tragfähigkeiten sind in Schicht 3 zu erwarten, allerdings ist auch hier mit stärkeren, lokalen und schichtbezogenen Schwankungen zu rechnen.

Hinweis/ abschließende Bemerkung aus dem Gutachten: Sobald mit dem Aushub der Baugrube bzw. der Freilegung der Gründungssohle begonnen wird, ist der Gutachter zu einer abschließenden Baugruben- und Gründungsabnahme aufzufordern, damit ein Vergleich der angetroffenen Baugrundverhältnisse mit den im Gutachten zugrunde gelegten erfolgen kann.

C4 Grundwasserschutz

Jede Maßnahme, die das Grundwasser und den Grundwasserschwankungsbereich berühren könnte, ist beim Amt für Wasserwirtschaft des Landratsamtes Böblingen 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.

Im Ingenieurgeologischen Gutachten wird u.a. darauf hingewiesen, dass bei allen, unter dem Bemessungswasserstand (398,05 m NN) liegenden Bauwerksteile, eine Abdichtung nach DIN 18195-Teil 6, Abschnitt 8 (Abdichtung gegen drückendes Wasser) ausgeführt werden. Es wird empfohlen, eine „weiße Wanne“ auszuführen.

Auf das Gutachten „Ingenieurgeologisches Gutachten – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, 29.04.2020, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim“ wird verwiesen.

C5 Artenschutz

Auf die „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Relevanzprüfung und Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss und Turni, Tübingen, 01.03.2021“ und den Umweltbericht „Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Stand: Vorentwurf 16.03.2021, StadtLandFluss, Nürtingen, 01.03.2021“ wird verwiesen.

Die in der Untersuchung und dem Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Artenschutz und planexterne Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten, durchzuführen und umzusetzen.

Umweltüberwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und bei Bedarf von der Stadt Waldenbuch bzw. der Alfred Ritter GmbH durchzuführen bzw. zu beauftragen. Bei festgestellten Defiziten sind entsprechende Nachpflanzungen bzw. Pflegemaßnahmen oder Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit z.B. von Biotopflächen mit Lebensraumfunktionen durchzuführen.

C6 Waldabstand

Auf § 4 Abs. 3 LBO wird verwiesen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Waldabstand nachrichtlich übernommen.

C7 Gutachten/ Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. Seite 2-3, Ziffer 4) beigefügten Gutachten/ Untersuchungen wird verwiesen.

C8 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert am 14. Oktober 2020) wird hingewiesen.

C9 DIN-Vorschriften

Die für Festsetzungen in diesem Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Waldenbuch, Bauamt, während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
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 Bebauungsplanes § 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 Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

E ANHANG

Das Pflanzmaterial muss aus Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen. Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen und dauerhafter Erhalt: Nach der Pflanzung von Gehölzen ist die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Verkehrssicherheit erfordert eine regelmäßige Kontrolle der Bäume. Bei Gefährdungen sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die mit Pflanzbindungen belegten oder als Pflanzzwang festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig durch Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Einzelbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	alternativ Obstbaum-Hochstämme	

Pflanzliste 2: Sträucher für Gehölzflächen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Corylus avellana</i>	Gew. Hasel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffl. Weißdorn	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Crataegus mongyna</i>	Engriffel. Weißdorn	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen		

Anmerkung: einige Arten enthalten giftige Pflanzenbestandteile

Pflanzliste 3: Sträucher der Gebüschgruppen West und Ost

H=50-80 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball