

Stadt Waldenbuch

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„BONHOLZ NORDWEST“

Entwurf vom 27.06.2023

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

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

1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 **Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26).

3 **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzliste

4 **Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung mit *Umweltbericht* (**Umweltbericht** zum Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Stand Entwurf Vorabzug vom 30.05.2023, StadtLandFluss, Nürtingen, 06.06.2023).
- **Baugrunduntersuchung**, Erschließung Bonholz Nordwest in Waldenbuch, Untersuchungsbericht Nr. 200108, BGU, Deckenpfronn, vom 07. Oktober 2020.
- Stadt Waldenbuch, BBP „Bonholz Nordwest“ (Änd. 06.04.2023), **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, StadtLandFluss, Nürtingen, 02. Mai 2023.

- Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 19. Mai 2023,
- Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, **Ergänzende fachliche Stellungnahme** zu Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, StadtLandFluss, Nürtingen, 22.06.2023.

5 Geltungsbereich

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

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

A1.1 GE₁ – Gewerbegebiet 1

(§ 8 BauNVO)

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

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

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 150 m² (siehe hierzu Ziffer A1.3 und A1.4).

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

- Selbstständige Lagerhäuser,
- Selbstständige Lagerplätze,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsnutzungen gem. Ziffer A1.3 mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe hierzu Ziffer A1.4),
- Werbeanlagen für Fremdwerbung,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

A1.2 GE₂ – Gewerbegebiet 2

(§ 8 BauNVO)

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

- Selbstständige Lagerplätze.

A1.3 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. A1.4 sind nicht zulässig.

Definition Verkaufsfläche:

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

A1.4 Innenstadtrelevante Sortimente

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

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

A2.1 Grundflächenzahl

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

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) entsprechend Planeinschrieb.

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

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

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen

Brüstungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die realisierten Gebäudehöhen um 1,50 m überschreiten. Haustechnische Anlagen dürfen die realisierten Gebäudehöhen um 3,50 m überschreiten und sind von der Gebäudekante (Attika) um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

A3 Bauweise

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

a_1 : abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m.

a_2 : abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

A4.1 Offene Stellplätze und Garagen

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

Offene Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen

Tiefgaragen und unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

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

A4.2 Nebenanlagen

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

A5 Mindestgröße Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke im Plangebiet beträgt 1.000 m².

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

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

A6.2 Öffentlicher Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

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

A6.3 Zu- und Abfahrtsverbote

Der Bereich, in dem von dem Wirtschaftsweg nicht auf die angrenzende private Grundstücksfläche zu- bzw. abgefahren werden darf, ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A7 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig. Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

A8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A8.1 Öffentliche Grünfläche

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

In der öffentlichen Grünfläche sind naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. Die Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion sind diese Flächen durch arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (Wiesen und Säume) naturnah zu gestalten.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischsystem

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

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

Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Zur Abminderung des Abflusses der Dachflächen sind Sicker- und Verdunstungsmulden in den Bereichen mit den **Nutzungsschablonen A2** und **B** am südlichen Rand zu erstellen. **Damit soll der Verlust der natürlichen Versickerungs- und Verdunstungsvorgänge abgemindert werden.** Je 100 m² Grundstücksfläche sind auf Privatgrund 0,4 cbm Stauvolumen bereitzustellen. Die offenen, begrünten Mulden sind mit einem Überlauf zu versehen, der Einstau wird auf 0,25 m begrenzt. Eine definierte Versickerung ist nicht nachzuweisen, die Entleerung erfolgt durch Versickerung und Verdunstung. In den Bereichen mit der **Nutzungsschablone A1** ersetzt der Randgraben die oben genannten Mulden.

A9.2 Dachbegrünung

Mindestens 75 % der auf einem Grundstück insgesamt realisierten Dachfläche mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm durch Ansaat von artenreichen, buntblühender und rasenbildender Mischung aus Gräsern, Kräutern und Sedum dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Zur Begrünung ist eine artenreiche, buntblühende und rasenbildende Mischung aus Gräsern, Kräutern und Sedum heranzuziehen. 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.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

A9.3 Oberflächenbeläge

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

A9.4 Außenbeleuchtung

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

A9.5 FNL – Öffentliche Grünfläche mit Habitaten für Vogelarten des Halboffenlandes (Goldammer)

In der FNL-Fläche "Öffentliche Grünfläche mit Habitaten für Vogelarten des Halboffenlandes (Goldammer)" sind innerhalb der festgesetzten Flächen auf einem Flächenanteil von insgesamt 300 m² mehrere Gebüschgruppen aus niederwüchsigen Sträuchern mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern (z.B. Rosen, Schlehen, min. 25 %) gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Gebüschgruppen sind so anzuordnen, dass dazwischen und außen herum Saumstrukturen angelegt werden können. Diese Flächen für Saumstrukturen sind mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung für Säume einzusäen, als blütenreiche Säume zu entwickeln und zu pflegen (abschnittsweise Mahd je nach Entwicklung alle 1-2 Jahre ab August). Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen (regelmäßig, ca. alle 10 Jahre, abschnittsweise auf den Stock setzen).

Auf den „Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz Nordwest“, Stand Entwurf Vorabzug vom 30.05.2023, StadtLandFluss, Nürtingen, 06.06.2023“ und die „Stadt Waldenbuch, BBP „Bonholz Nordwest“ (Änd. 06.04.2023), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), StadtLandFluss, Nürtingen, 02. Mai 2023“ wird verwiesen.

A9.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

A9.6.1 Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln

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

Zum Schutz der Offenlandart Feldlerche muss das Abschieben des Oberbodens außerhalb der Brutzeit zwischen September und März durchgeführt werden. Die Flächen müssen bis zu Beginn der Bauarbeiten vegetationsfrei bzw. für Feldlerchen unattraktiv (z.B. Überspannen mit Flutterbändern) gehalten werden.

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

A9.6.2 Vermeidung der Problematik von Vogelschlag

Bei Gebäude mit großen Fenster bzw. Glasfronten ($> 2 \text{ m}^2$) muss eine Vermeidung des Vogelschlages erfolgen. Dies kann entweder durch das Bekleben mit Mustern aus Punkten oder Streifen, Greifvogelsilhouetten oder durch den Einsatz spezieller Vogelschutz-Glasscheiben erfolgen. Zudem müssen auch Eckfenster gesichert werden.

A9.6.3 Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

Baustelleneinrichtung

Flächen für die Baustelleneinrichtungen werden auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets beschränkt, die ohnehin überbaut oder umgestaltet werden.

A9.6.4 Vermeidung von Kleintierfallen

Die Gebäude sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z.B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern oder mit Ausstiegshilfen auszustatten. Auch offene Kellertreppen müssen entsprechend überhöht oder alternativ mit Ausstiegshilfen versehen werden (z.B. Amphibienleiter oder schmale gepflasterte Rampe am Treppenrand).

A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Flächen „LR“ sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Waldenbuch und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

A11 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)

A11.1 Pflanzzwang

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

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

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind hochstämmige Bäume gemäß der Pflanzliste 1 (im Anhang) oder alternativ hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

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

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Heckenstrukturen

In den mit Pflanzzwang 2 belegten Flächen sind abwechselnd Gebüschgruppen und Saumflächen jeweils mit einer Länge von 3-5 lfm anzulegen. Für die Gebüschgruppen sind niederwüchsige Sträucher mit einem Anteil von mind. 25% an Dornsträuchern (z.B. Rosen, Schlehen) gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Saumflächen sind mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung für Säume einzusäen und als blütenreiche Säume zu entwickeln und zu pflegen (abschnittsweise Mahd je nach Entwicklung all 1-2 Jahre ab August). Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen (regelmäßig, ca. alle 10 Jahre, abschnittsweise auf den Stock setzen).

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (*räumlich nicht verortet*)

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen oder mit einer arten- und blütenreichen Staudenpflanzung anzulegen und extensiv zu pflegen. Ein Anteil von bis zu 30 % kann mit Gebüschgruppen der Pflanzliste 3 angelegt werden. Ausgenommen davon ist die pz 2-Fläche.

Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein (1) heimischer, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen. Alternativ können hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste 2 gesetzt werden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „pz 1 - Pflanzzwang Einzelbäume“ werden angerechnet.

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

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

Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaubaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und gem. Pflanzzwang 3 (pz 3) zu begrünen.

A12 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 und Abgrabungen bis maximal 2,00 m Breite, für Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,0 m Tiefe und 4 cm Tiefe (Breite) der Rabattensteine festgesetzt. Die auf den privaten Grundstücken erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Zwischen den Aufschüttungen und Abgrabungen und der Straßenbegrenzungslinie liegt zudem ein Bankett mit 0,50 m ebenfalls auf privater Grundstücksfläche.

A13 Bedingte Festsetzungen/ Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

A13.1 Bedingte Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche

Auf der Fläche, die mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung gekennzeichnet ist, ist die festgesetzte Nutzung „öffentliche Verkehrsfläche“ erst nach Inkrafttreten eines direkt im Osten anschließenden Bebauungsplanes zulässig, wenn im Zuge einer zukünftigen Erweiterung eine verkehrsgerechte Wendemöglichkeit oder Durchfahrt für Lastzüge geschaffen worden ist.

Bis zum Eintritt dieser Bedingung ist die Fläche entsprechend Ziffer A11.1 – Pflanzzwang 3 (pz 3) - Begrünung der privaten Grundstücksfläche anzulegen.

A13.2 Bedingte Festsetzung Gewerbegebiet

Im gekennzeichneten Bereich gilt GE₂ (s. Ziffer A1.2) bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens eines direkt im Osten angrenzenden Bebauungsplanes. Nach Inkrafttreten des direkt im Osten angrenzenden Bebauungsplanes gilt für den gekennzeichneten Bereich GE₁ (s. Ziffer A1.1). Die weiteren Festsetzungen bleiben hiervon unberührt.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10°. Die Flachdächer sind zu begrünen (siehe Ziffer A9.2).

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

B1.2 **Fassadengestaltung/ Materialien**

Die Gebäudeaußenflächen sind ausschließlich mit nicht reflektierenden Materialien auszuführen.

B2 **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

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

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

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

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

Werbeanlagen in den pz-Flächen sind nicht zulässig.

Im Plangebiet sind unzulässig:

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig:

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

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

B3.2 Stützmauern

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

B4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende örtliche Bauvorschriften verstößt:

- Dachgestaltung (B1.1),
- Fassadengestaltung (B1.2),
- Werbeanlagen (B2),
- Einfriedungen (B3.1) und
- Stützmauern (B3.2).

Gemäß § 75 Abs. 4 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

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. Auch sind unnötige Verdichtungen des Bodens zu vermeiden, u.a. um die Versickerung von Niederschlagswasser und das Anwachsen von Gehölzen und deren positiven Auswirkungen auf Wasserrückhaltung sowie Evapotranspiration und damit verbundener Luftkühlung nicht zu gefährden.

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. Bodenaushub ist durch planerische Maßnahmen zu reduzieren,

Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Eignung und Qualität (humoses Oberboden, steinfreier, kulturfähiger Unterboden, Untergrundmaterial) getrennt zu entnehmen. Überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend seiner Eignung zu verwerten. Es ist frühzeitig ein Bodenverwertungskonzept, getrennt nach Qualität der Bodenmaterialien zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen.

Im Bereich künftiger Vegetations- und Retentionsflächen sind Bodenverdichtungen unbedingt zu vermeiden. Die Böden dürfen nur mit Kettenfahrzeugen (Kettenraupe max. 4 N/cm², Kettenbagger max. 5 N/cm²) mit geringem Bodendruck bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn in anstehender Mächtigkeit abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten, leicht geglätteten, begrünten Mieten (maximale Höhe 2 m) zu lagern. Ein Befahren der Oberbodenmieten ist unzulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in den Boden vermieden werden. Das Betanken von Fahrzeugen ist nur auf befestigten Flächen zulässig.

Für Aufschüttungen auf künftigen Vegetationsflächen ist nach erfolgter Untergrundlockerung kulturfähiger Unterboden und als oberste Schicht ca. 20 - 30 cm humoser Oberboden trocken und ohne Verdichtung aufzubringen.

Für die Ersteinsaat sind tief- und intensivwurzelnde Pflanzenarten, mindestens eine Gräsermischung mit über 30 % Bodenlockerungskräutern geeignet, um die Bodenstruktur und das Wasseraufnahmevermögen zu fördern.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie die DIN 19639:2019-09 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Falls bei Erd- bzw. Bauarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, Fachbereich Abwasser und Altlasten zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

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

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. An das jeweilige Baufeld angrenzende Böden dürfen nicht befahren werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in den Boden vermieden werden. Das Betanken von Fahrzeugen ist nur auf befestigten Flächen zulässig.

C3 Grundwasserschutz

Jede Maßnahme, die das Grundwasser und den Grundwasserschwankungsbereich berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen. Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, damit keine dauernde Entnahme von Grund- oder Schichtwasser erfolgt (Grundwasserschutz und Vermeidung von Fremdwasser in der Kläranlage).

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

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

C4 Geologie

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

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

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

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

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

C5 Verbot von Schottergärten

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

C6 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KliMaG BW) wird hingewiesen.

C7 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

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

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

C8 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.

C9 Altlasten

Im Plangebiet liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden erhöhte Arsengehalte der Kategorie Z1.1 nach VwV Boden in den quartären Deckschichten bereichsweise bis ca. 6 m unter GOK festgestellt.

Die erhöhten Werte sind geogener Natur (siehe Baugrunduntersuchung, Büro BGU, vom 07.10.2020).

Die Aushubarbeiten sollten gutachterlich begleitet werden. Das Aushubmaterial ist, nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	22.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	25.10.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	19.12.2022 - 20.01.2023
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	16.12.2022 - 20.01.2023
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Waldenbuch, den	
Michael Lutz, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	

E ANHANG

Pflanzliste

Das Pflanzmaterial muss aus Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen. Bei Saatgutmischungen ist zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden. 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 als Pflanzzwang festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig durch Arten der Pflanzlisten 1-3 zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Einzelbäume

Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 Sorbus torminalis - Elsbeere
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen von Pflanzzwang 3 auch die Pflanzung geeigneter Sorten der GALK-Straßenbaumliste zulässig. Für Pflanzzwang 1 bzw. die im Bebauungsplan dargestellten Standorte gilt dies ausdrücklich nicht.

Pflanzliste 2 – Obstbäume (Als Alternative für Pflanzzwang 1 und 3)

Vorgeschlagen werden alte, regionale, landschaftstypische Sorten, die eine hohe Lebensdauer und einen landschaftsprägenden Charakter erwarten lassen.

Apfel	Birne
Bittenfelder	Karcherbirne
Böblinger Straßenapfel	Nägelesbirne
Börtlinger Weinapfel	Palmischbirne
Gehrsers Rambur	Welsche Schnapsbirne
Hauxapfel	Harrow Delight (feuerbrandresistent)
Jakob Fischer	Kirsche
Josef Musch	Dolleseppler
Linsenhöfer Sämling	Hedelfinger Riesenkirsche
Luikenapfel	
Rebella	

Rewena	
Rosenapfel vom Schönbuch	
Sonnenwirtsapfel	
Weilemer Sämling	

Pflanzliste 3 – Sträucher für Gebüschgruppen

Ligustrum vulgare - Gew. Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Echte Hunds-Rose

Viburnum opulus - Gew. Schneeball

Innerhalb der Gewerbegebiete ist im Rahmen von Pflanzzwang 3 auch die Pflanzung weiterer fruchttragender und blühender Straucharten zulässig. Für Pflanzzwang 2 und die FNL-Fläche gilt dies ausdrücklich nicht. Auch Fassadenbegrünungen sowie Kletter- und Ramblerrosen mit ungefüllten Blüten werden empfohlen.

Anmerkung: die Auswahl der Gehölzarten orientiert sich an der Veröffentlichung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der LUBW (2002); einige Arten enthalten giftige Pflanzenbestandteile.