

WENDLINGEN  
AM NECKAR

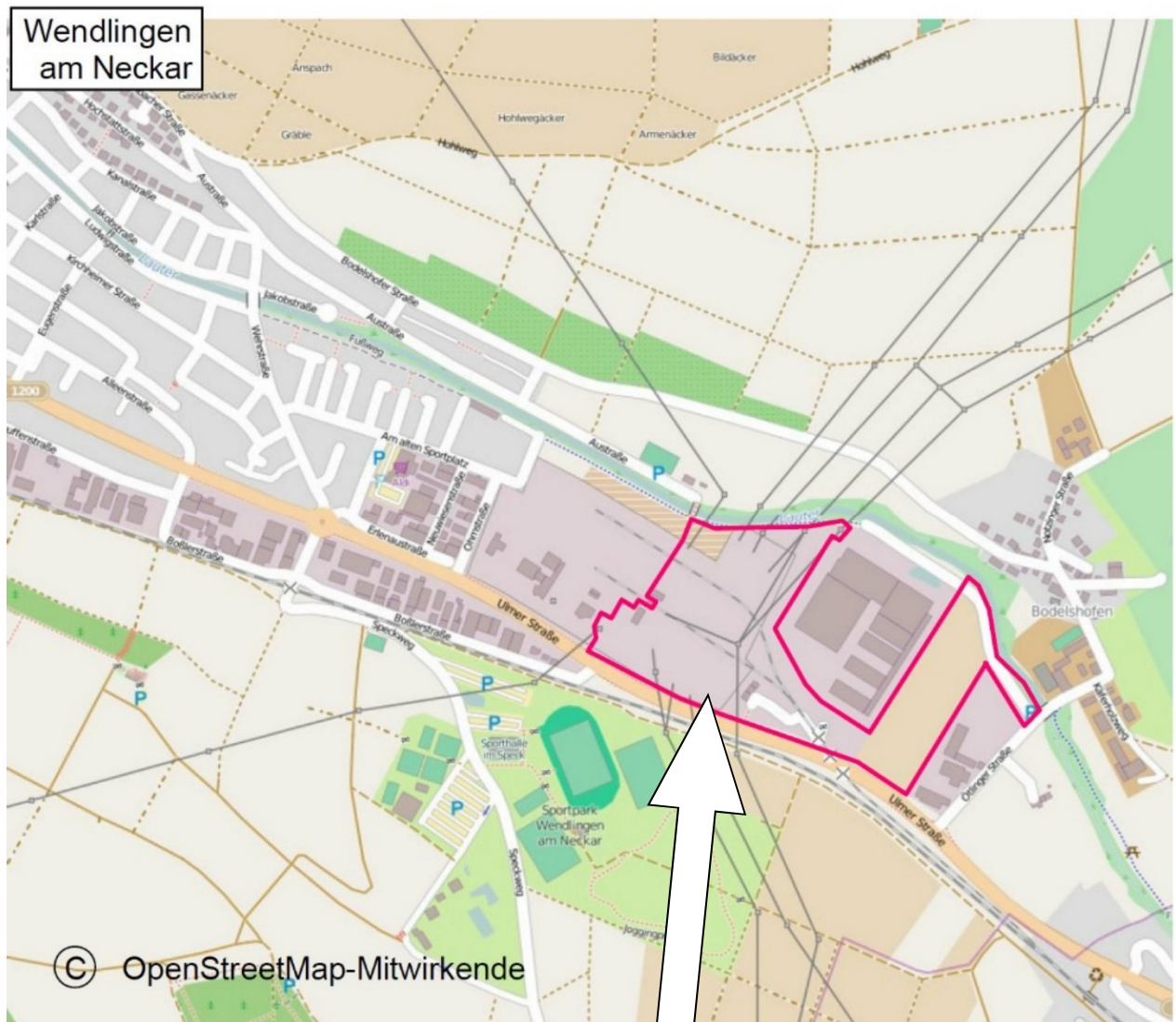
## Bebauungsplan

### “EnBW-Gelände Transnet BW“

Planbereich 28/09 (aus 28/05, Teil aus 28/06 und Teil aus 28/07)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB Fassung vom 18.09.2023

Satzung für die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Fassung vom 18.09.2023



## RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES

### **BauGB Baugesetzbuch**

Das BauGB wurde in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) wurde zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W. vom 07.07.2023

### **BauNVO Baunutzungsverordnung**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

### **LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg**

Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

### **PlanZV Planzeichenverordnung 1990**

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.**

- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „EVS“ Planbereich 28 rechtsgültig seit 21.05.1993
- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „EVS“ Planbereich 28/05, 2. Änderung Teilbereich Ost rechtsgültig seit 06.06.1997
- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Östlicher Teilbereich“ Planbereich 28/06, rechtsgültig seit 14.05.2004
- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „EnBW-Gelände (westlicher Teilbereich)“ Planbereich 28/07 rechtsgültig seit 26.06.2015

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1.1 Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Versorgungsfläche nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB, Flächen für elektrische Energieversorgung. Innerhalb der Versorgungsfläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig, sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen wie Stellplätze, Lagerflächen, innere Erschließungsstraßen und Bahngleise.

Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt von der L1200 (Ulmer Straße) südlich vom Plangebiet. Der Zufahrtsbereich ist in der Planzeichnung eingetragen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) laut Planeinschrieb als Höchstgrenze.

1.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (GbH), laut Planeinschrieb als Höchstgrenze, wird gemessen von der festgelegten Bezugshöhe bis zur Oberkante der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO).

#### 1.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.3.1 Entsprechend Eintragung in der Planzeichnung.

1.3.2 Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GbH) mit 17,00 m, bzw. 8,00 m, bezogen auf die geplante Bezugshöhe. Als Bezugshöhe gilt die Festsetzung gemäß Planeinschrieb.

1.3.3 Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen dürfen für besondere betriebliche Einrichtungen, z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte, ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschritten werden, ihre Grundfläche darf in der Summe aller o.g. Aufbauten maximal 10% der überbauten Fläche betragen.

#### **1.4 Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Erforderliche Schutz- und Sicherheitszäune sind bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig.

#### **1.5 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Eine Einleitung von Oberflächenwasser in den bestehenden Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, soweit möglich zu versickern und ortsnah in die Lauter einzuleiten.

#### **1.6 Maßnahmen zum Hochwasserschutz**

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Bauliche Anlagen, die innerhalb eines „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (HQ<sub>extrem</sub>) errichtet werden sollen, sind in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten. Auf dem Baugrundstück sind Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser vorzusehen.

Die im Bereich HQ<sub>extrem</sub> festgesetzte Bezugshöhe (siehe Planeinschrieb), darf nicht unterschritten werden.

#### **1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Sofern innerhalb der in der Planzeichnung/in dem Beiplan dargestellten Verkehrslärmkonturen von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts (Anm.: Anlage 8 dieses Gutachtens) Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen oder geändert werden sollen, sind bei der Errichtung und der Änderung der Gebäude die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016/Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017/Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den Anforderungen an den passiven Schallschutz kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

#### **1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Esslingen (Gasleitung) belastet.

## **2. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 19 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Pflanzauswahl der Pflanzgebote ist der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

Bäume: Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Rotbuche, Vogelkirsche, Vogelbeere, Elsbeere, Winterlinde und Sommerlinde.

Sträucher: Roter Hartriegel, Gew. Hasel, Zweigriffl. Weißdorn, Eingriffl. Weißdorn, Gew. Pfaffenhütchen, Gew. Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Echte Hunds-Rose, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gew. Schneeball

Das Pflanzmaterial muss aus Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18916 zu beachten.

### **2.1 Pflanzbindung 1 (Pfb 1)**

Die im Planteil mit Pfb 1 gekennzeichnete Fläche bestehender Gehölze und Bäume ist dauerhaft als Eingrünung und Sichtschutz entlang der Ulmer Straße zu erhalten. Bei Ausfällen oder erheblichen Schäden sind entsprechende Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Eine Rodung ggf. beschädigter Bäume ist ausschließlich im Winterhalbjahr, unter Berücksichtigung des Artenschutzes, zulässig.

### **2.2 Pflanzbindung Bestandsbäume**

Die mit einem Baumsymbol gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen oder erheblichen Schäden sind entsprechende Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Eine Rodung ggf. beschädigter Bäume ist ausschließlich im Winterhalbjahr, unter Berücksichtigung des Artenschutzes, zulässig.

### **2.3 Pflanzbindung 3 (Pfb 3)**

Die im Planteil mit Pfb 3 gekennzeichnete Fläche des Auwaldbiotops ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Bei Ausfällen oder erheblichen Schäden sind entsprechende Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Eine Rodung ggf. beschädigter Bäume ist ausschließlich im Winterhalbjahr, unter Berücksichtigung des Artenschutzes, zulässig.

#### Allgemein für alle Pflanzgebote:

Bei den Pflanzgeboten 1 – 5 im Bereich der bestehenden und geplanten Gasleitungen muss bei den Pflanzungen nach DVGW-Arbeitsblatt GW 125 der lichte Abstand zu der unterirdischen Leitung mindestens 2,50 m von der Stammachse betragen. Bäume und Sträucher müssen von Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5,0 m haben. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb der Leitungsschutzstreifen sind nicht zulässig. Grundsätzlich dürfen keine Baumkronen in die Schutzstreifen der Freileitungen hineinwachsen.

### **2.4 Pflanzgebot 1 (Pfg 1)**

In den im Bebauungsplan mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind naturnahe, freiwachsende Feldhecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 anzulegen (ca. 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Teilweise bereits vorhandene, lückige Heckenstrukturen und Bäume

sind zu erhalten und in den bisher nicht gehölzbestandenen Bereichen durch Neupflanzung zu ergänzen. Einförmige Schnitthecken sind nicht zulässig.

## **2.5 Pflanzgebot 2 (Pfg 2)**

In den im Bebauungsplan mit Pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind Wiesenflächen (Typ Fettwiese) anzulegen und extensiv sowie dauerhaft zu pflegen. Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion sind diese Flächen durch arten- und blütenreiche Saatgutmischungen (Wiesen und Säume) möglichst naturnah zu gestalten.

## **2.6 Pflanzgebot 3 (Pfg 3)**

In den im Bebauungsplan mit Pfg 3 gekennzeichneten Flächen sind auf ca. 70 % der Fläche naturnahe, freiwachsende Feldhecken aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 anzulegen (ca. 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Teilweise bereits vorhandene, lückige Heckenstrukturen und Bäume sind zu erhalten und in den bisher nicht gehölzbestandenen Bereichen durch Neupflanzungen zu ergänzen. Einförmige Schnitthecken sind nicht zulässig. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen (ca. 30 % der Fläche) sind als Wiesenflächen (Typ Fettwiese; Funktion als Luftschneise) anzulegen, extensiv und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion sind diese Flächen durch arten- und blütenreiche Saatgutmischungen (Wiesen und Säume) möglichst naturnah zu gestalten.

## **2.7 Pflanzgebot 4 (Pfg 4)**

Die im Bebauungsplan mit Pfg 4 gekennzeichnete Fläche ist mit blütenreichem, autochthonem, zertifiziertem Saatgut (z. B. „Schmetterlings-/ Wildbienenbaum“, „Bunter Saum“ oder „Blumenwiese“ der Firma Rieger-Hofmann oder andere geeignete Mischungen z. B. der Firma Saaten-Zeller) als blütenreiche Saumgesellschaft anzulegen und entsprechend extensiv und dauerhaft zu pflegen.

## **2.8 Pflanzgebot 5 (Pfg 5)**

Die im Bebauungsplan mit Pfg 5 gekennzeichnete Fläche ist als Biotopkomplex mit Feuchtbiotop bzw. Tümpel, naturnahen sowie extensiven Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen (Gebüsch-strukturen) anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Das Feuchtbiotop bzw. der Tümpel dienen hierbei weiterhin als naturnah gestaltete Versickerungsfläche. Die detaillierte Planung der Fläche ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

## **2.9 Gestaltung unversiegelte Flächen innerhalb der „Versorgungsfläche für die elektrische Energieversorgung“:**

Die unversiegelten, jedoch zeitweise betriebsbedingt zu befahrenden Flächen innerhalb der „Versorgungsfläche für die elektrische Energieversorgung“ sind als artenreicher Schotterrasen mit autochthonem Saatgut (mit geringer Humusaufgabe; z. B. „Pflaster- und Schotterrasen“ der Firma Rieger-Hofmann oder andere geeignete Mischungen z. B. „Schotterrasen“ der Firma Saaten-Zeller) anzulegen, möglichst extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **2.10 Dachbegrünung**

Das Gebäude der STATCOM-Anlage, sowie Betriebsgebäude innerhalb des Umspannwerks sind zu mindestens 70 % mit einer Extensivbegrünung auszuführen. Flächen für technische Aufbauten, Beleuchtungskuppeln und Attiken sind auf maximal 30 % der Fläche zulässig.

Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Die Flächen sind im Systemaufbau aufzubauen: Aufbau mit Filter-/ Speicherschutzmatte, Drän- und Wasserspeicherelement und mit technischem Substrat bzw. Systemerde. Hierbei muss die Mächtigkeit des Substrats mindestens 12 cm betragen. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung können ausdrücklich mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

An die Pflanzen für eine Dachbegrünung werden besondere Ansprüche gestellt (Trocken- und Wärmeresistenz, Regenerationsfähigkeit, Unempfindlichkeit gegen Vernässung und Wind, pflegeextensive Entwicklung). Zur Begrünung ist eine artenreiche, buntblühende und rasenbildende Mischung aus Gräsern, Kräutern und Sedum heranzuziehen (geeignet sind z. B. Saatgut-Mischungen der Fa. Zinco wie „Kräuterflur“, „Blütenwiese“ oder „Bienenweide“ oder geeignete Mischungen anderer Hersteller in vergleichbaren Zusammensetzungen).

### **3. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

#### **LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg**

Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

#### **3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **3.1.1 Dachform und Dachneigung**

Zugelassen sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) von max. 10°. Flachdächer sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen.

#### **3.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden entlang der Ulmer Straße zulässig. Leuchtworbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind innerhalb dem Anbauabstand von 20m zur L1200 nicht zulässig.

#### **3.3 Stellplätze (§74 (2) LBO)**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit 3 cm Fuge) zu errichten.

#### **3.4 Einfriedungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)**

Erforderliche Schutz- und Sicherheitszäune sind bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig. Diese sind auch innerhalb des Anbauabstands zur L1200 zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von 0,25 m einzuhalten und von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

### **4. Hinweise:**

- 4.1 Das Plangebiet befindet sich in der Talaue des Lautertals. Die kiesigen Talablagerungen sind grundwasserführend. In den darunter befindlichen Unterjura-Schichten befinden sich weitere Grundwasserstockwerke.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern oder getrennte Grundwasserstockwerke künstlich verbinden, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass es in Verbindung mit Hochwasserereignissen der ‚Lauter‘ auch zu einem kurzfristigen starken Grundwasseranstieg kommen kann.

- 4.2 Dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) ist ein Entwässerungskonzept mit Antrag auf Versickerung beziehungsweise Einleitung des Niederschlagswassers in die „Lauter“ vorzulegen.
- 4.3 Bodenfunde im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.
- 4.4 Geotechnik; im Planbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit, bzw. Tragfähigkeit sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und drgl.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 4.5 In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
- 4.6 Bei Baumaßnahmen ist im Genehmigungsverfahren eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bodenaushub im Rahmen eines Bodenschutzkonzeptes vorzulegen.

## **5. Gutachten und Anlagen**

- Begründung zum Bebauungsplan, gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung (Entwurf) vom 18.09.2023
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „EnBW-Gelände Transnet BW“ - Änderung, Planbereich 28/09 in der Fassung vom 12.04.2023 erstellt von Büro StadtLandFluss GbR
- Gutachten zum Artenschutz des Büro Mailänder Consult GmbH vom 12.04.2023
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „EnBW-Gelände Transnet BW“, Gutachten Nr. 13981-02 in der Fassung vom 02.02.2023 erstellt von Büro Kurz und Fischer GmbH



- Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten vom 13.05.2022 erstellt von GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG
- Stellungnahme zum Bebauungsplan „EnBW Gelände Transnet BW, Planbereich 28/09 Elektrische und Magnetische Felder in der Fassung vom 31.01.2023 von TransnetBW

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)   | am         | 22.11.2022               |
| 2. ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1<br>(§2 Abs. 1 BauGB)   | am         | 02.12.2022               |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung<br>(§ 3 Abs. 1 BauGB)  | vom<br>bis | 12.12.2022<br>23.01.2023 |
| 4. Frühzeitige Behördenbeteiligung<br>(§4 Abs. 1 BauGB)  | vom<br>bis | 12.12.2023<br>23.01.2023 |
| 5. Auslegungsbeschluss<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)   | am         | 23.05.2023               |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)  | am         | 16.06.2023               |
| 7. Öffentliche Auslegung<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)<br>und<br>Beteiligung der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange - § 4 (1) BauGB | vom<br>bis | 26.06.2023<br>25.07.2023 |
| 8. Satzungsbeschluss<br>(§ 10 Abs. 1 BauGB)  | am         |                          |
| 9. In Kraft getreten mit Veröffentlichung<br>(§ 10 Abs. 3 BauGB)   | am         |                          |

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil –  
mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.  
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Wendlingen am Neckar, den

Bürgermeister