



Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
„Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen“ Bereich Uracher-,
Lichtensteinstraße, mit der Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gem § 74 LBO,
Planbereich 01/18

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, vom 22.06.2021

Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, vom 22.06.2021

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes

- **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. 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.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

4.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

4.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

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

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

Nicht zulässig im Sinne des § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

4.1.2 MI – Mischgebiet § 6 BauNVO

Zulässig sind (§ 6 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie nicht im Folgenden unter den nicht zulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung.

Ebenfalls nicht zulässig sind gem. § (6) Nr. 1 BauNVO die Vergnügungsstätten, die im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes, zugelassen werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl darf im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (WA) gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (siehe auch Ziff. 4.10.3).

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl darf im Bereich des **Mischgebietes** (MI) gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Darüber hinaus gilt weiterhin § 19 (4) Satz 2 BauNVO.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich entsprechend Planeinschrieb nach der festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH max.) und der maximalen Traufhöhe (TH max.) bzw. der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH).

Bei Gebäuden mit Flachdach (0° – 5°) ist die gemäß Planeinschrieb festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) zu Grunde zu legen. Bei Gebäuden mit Satteldach (35° – 50°) ist die gemäß Planeinschrieb festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) bzw. maximale Firsthöhe (FH max.) zu Grunde zu legen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude mit Flachdächern (0° - 5°) wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die maximale Traufhöhe (TH max.) wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen. Die maximale Firsthöhe (FH max.) bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die maximale Traufhöhe darf für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel / Querhaus gem. Örtliche Bauvorschriften unterbrochen werden (siehe Ziff. 5.1.3).

Als Bezugshöhe (BZH) ist die sich durch Interpolation in der Mitte des Gebäudefassade ergebende Höhe der im zeichnerischen Teil eingetragenen Bestandshöhen im Bereich der Straße heranzuziehen.

Bei Eckgrundstücken ist der maßgebliche Erschließungsstraßenabschnitt im zeichnerischen Teil eingetragen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ($0^\circ - 5^\circ$) können die festgesetzten Gebäudehöhen auf maximal 10 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Aufzugsanlagen, Lichtkuppeln) um maximal 1,00 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzugsanlagen müssen die technisch bedingten Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attika bzw. Traufe zurückversetzt werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ($0^\circ - 5^\circ$) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) sowohl die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 0,60 m überragen und sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ($35 - 50^\circ$) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden (siehe auch Ziff. 5.1).

4.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB und 23 BauNVO

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

Die Flächen für die Errichtung von Neben- bzw. Kellerräumen in Unter- bzw. Kellergeschossen (UG) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine spezielle Baugrenze festgesetzt.

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

4.4.1 Offene Stellplätze und Garagen § 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 (5) BauNVO

Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden soweit der Abstand der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 2,00 m beträgt. Der Abstand gilt nicht für Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

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

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

4.4.2 Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 sowie § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Bestehende Nebenanlagen können ausnahmsweise bei Um- oder Ausbauten beibehalten werden.

4.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2

Im zeichnerischen Teil sind die Hauptgebäudeorientierungen festgesetzt. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

4.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich / Platz

Auf der als „Verkehrsberuhigter Bereich / Platz“ festgesetzten Fläche sind Maßnahmen zur Gliederung und Gestaltung der Fläche (z.B. Baumpflanzungen, Möblierung) zulässig. Die Fläche ist für motorisierten Verkehr befahrbar, Stellplätze sind zulässig.

4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

4.7.1 Begrünung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis 5°) von Gebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit Ausnahme von Terrassen, Oberlichtern und untergeordneten Bauteilen (wie z. B. Erker, Vordächern etc.) sind extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Zur Begrünung ist eine artenreiche, buntblühende und rasenbildende Mischung aus Gräsern, Kräutern und Sedum heranzuziehen.

Die Kombination begrünter Dächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) ist bei Beibehaltung der Dachbegrünung zulässig.

Die Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von min. 30 l /m² aufweisen.

4.7.2 Oberflächenbelag private Erschließungswege / offene Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege (ausgenommen Tiefgaragenzufahrten) und Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

4.7.3 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

4.7.4 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Gehölzrodungen

Die Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur zwischen Oktober und Februar, zulässig. Unter Umständen betroffene Nistkästen sind in diesem Rahmen an bestehenbleibende Gehölze im Umfeld umzuhängen.

4.7.5 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Gebäudeabbrüche oder Umbaumaßnahmen / Hausrotschwanz

Gebäudeabbrüche oder Umbaumaßnahmen im Plangebiet sind außerhalb der artspezifischen Brutzeit des Hausrotschwanzes, d.h. nur zwischen August und März, durchzuführen.

Alternativ können die betroffenen Gebäude vor Beginn der Maßnahmen auf einen tatsächlichen Brutplatz des Hausrotschwanzes überprüft werden.

4.8 Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche Gehrecht (GR) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4.9 Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.9.1 Schallschutzmaßnahmen gegen nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche (Lärmbetroffenheitsbereich) mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 60 dB(A) dürfen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Ziff. 3.16: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016) mit offenbaren Fenstern errichtet werden, sofern nicht im Rahmen des Bauantrags durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass an den schutzbedürftigen Räumen keine gesundheitsgefährdenden oder gesundheitsbeeinträchtigenden Pegel zu befürchten sind.

Hinweis: An im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Räumen sollen durch Schallabschirmungen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung) möglicherweise geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung) kann beim schalltechnischen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

4.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

4.10.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen (gem. Pflanzliste (unter Hinweise, Kapitel 6.5). 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.

4.10.2 Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

An den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (unter Hinweise, Kapitel 6.5) 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 allseitig verschoben werden.

4.10.3 Pflanzzwang 2 (pz 2) – Überdeckung Tiefgarage

Tiefgaragen, die nicht überbaut werden (z.B. durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen) oder als Lüftungs- und Lichtschächte dienen, sind mit einer Erdschicht von im Mittel 40 cm, mindestens jedoch 30 cm, zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Reduzierung der überdeckenden Erdschicht auf 30 cm unter Zuwegungen u.ä. ist zulässig. Auf der Tiefgarage ist die Mindestüberdeckung für Baumstandorte auf 80 cm zu erhöhen.

5. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) 1 LBO

5.1.1 Dachform / -neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form sind zulässig für untergeordnete Dächer, für Dächer von Dachgauben, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc., untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 (6) Nr. 1 und 2 LBO.

5.1.2 Dachdeckung

Zulässig sind in Anthrazit-, Rot- und Brauntönen gehaltene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.

Blendende metallische Dachflächen, reflektierende Materialien oder glasierte Ziegel sind für die Dachdeckungen nicht zulässig.

Flach geneigte Dächer (0° - 5°) von Gebäuden sowie Garagen und Carports sind zu begrünen (siehe auch Ziff. 4.7.1).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe auch Ziff. 4.2.3).

5.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Bei Gebäuden mit **Flachdächern** sind Dachaufbauten nicht zulässig. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) (siehe auch Ziff. 4.2.3).

Bei Gebäuden mit **Satteldächern** sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten.

Die Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind zur unteren Dachbegrenzung (Traufe) um eine Wandstärke zu versetzen. Zum Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) sowie zum Giebel ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. (Bzgl. technisch bedingter Aufbauten in Form von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) siehe die Vorgaben gem. Ziff. 4.2.3).

Die Breite des Zwerchgiebel/-haus bzw. Quergiebel/-haus darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Firstoberkante des Zwerchgiebel/-haus bzw. Quergiebel/-hauses muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,40 m niedriger als der Hauptfirst sein. Zwischen dem Zwerchgiebel/-haus bzw. Quergiebel/-haus und den Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Auf jeder Gebäudeseite darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und Querbauten (Zwerchgiebel/-haus bzw. Quergiebel/-haus) zusammen maximal 2/3 der Dachlänge betragen.

Sofern bei bestehenden Dachaufbauten und -einschnitten andere Ausführungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

5.1.4 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

5.2 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind im **Mischgebiet** an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als selbstständige bauliche Anlagen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig.

Je Baugrundstück ist maximal eine (1) selbstständige Werbeanlage (z.B. Pylone, Fahnenmasten) zulässig. Selbstständige Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtwerbefläche von 4,00 m² zulässig und dürfen eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten (siehe auch Ziff. 4.1.2).

Werbeanlagen sind im **Allgemeinen Wohngebiet** nur an der Stätte der Leistung, an der Gebäudefassade (unselbständige Werbeanlagen) und nur bis zur Höhe der Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Licht- und Laserkanonen sowie die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbeanlagen,
- wechselnde, großflächige Werbebanner an den Gebäudefassaden / Großflächenwerbung,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen.

5.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

5.3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Schotter- oder kiesbedeckte Beetflächen sind nicht zulässig.

5.3.2 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind Einfriedungen als bepflanzte Zäune, blickoffene Holzzäune oder blickoffene Metallzäune bis max. 1,50 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. Das Maß

reduziert sich auf 0,20 m in Bereichen, die an einen als Gehweg genutzte öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

5.3.3 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 zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

6. Hinweise

6.1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landratsamt Esslingen und 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).

6.2 Bodenschutz § 1a (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 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.

Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren.

Überschüssiger unbelasteter Boden- und Felsaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen.

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.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen (siehe auch Ziff. 6.3).

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

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige

Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen

Sollten sich im Rahmen der geplanten Erweiterungsmaßnahmen Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 (1) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -

zu informieren.

Flächen für die Baustelleneinrichtungen werden auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes beschränkt, die ohnehin überbaut werden.

Bei einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet sind zu erhaltende Bäume (einschließlich Wurzelraum) während der Bauphase entsprechend zu schützen

6.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

6.4 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Es wird empfohlen auf den Dachflächen Anlagen zur Warmwassergewinnung und zur Nutzung von Solarenergie anzubringen.

6.5 Für die im Textteil Ziff. 4.10 festgesetzten Pflanzzwänge werden nachstehende Bäume und Gehölze vorgeschlagen:

6.5.1 Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus ornus	- Blumen Esche
Fraxinus pennsylvanica	- Rot-Esche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogel Kirsche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Tilia tomentosa („Brabant“)	- Silberlinde
Castanea sativa	- Edel-Kastanie
Liriodendron tulipifera	- Tulpenbaum
Ulmus Lobel	- Stadtulme
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

6.5.2 Klein bis mittelgroße Bäume

Acer campestre („Elsrijk“)	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus lavalleyi	- Apfeldorn
Frangula alnus	- Faulbaum
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sorbus domestica - Speierling

6.5.3 Sträucher

Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Coryllus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gefüllter Schneeball

6.6 Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser

Es wird empfohlen Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser in Zisternen auf den Grundstücken zu sammeln und z.B. für die Gartenbewässerung weiterzuverwenden.

Bei Nutzung des anfallende Niederschlagswassers innerhalb des Gebäudes als Brauchwasser ist darauf zu achten, dass die Installation fachgerecht ausgeführt wird und eine Verkeimung des Trinkwassers ausgeschlossen ist. Der § 17 (2) der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 sind zu beachten.

6.7 Grundwasser

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, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

6.8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Stadt Wendlingen am Neckar ist gem. § 126 (1) BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6.9 Bahnverkehr

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und

anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Anlieger außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

6.10 Artenschutz

Auf die „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, BBP „Uracher-/Lichtensteinstraße“, Stadt Wendlingen am Neckar, Büro für Natur- und Artenschutz (BNA), Frank Kirschner (Dipl.-Agr. Biol.), Köngen, 03. Dezember 2020“ wird verwiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt (vgl. auch Begründung Kapitel 8.1).

Die in der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen „Gehölzrodungen“ und „Gebäudeabbrüche oder Umbaumaßnahmen / Hausrotschwanz“ sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden (siehe Ziff. 4.7.4 und 4.7.5).

In der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird in Kapitel 5 ausgeführt: „An den im Planungsgebiet vorhandenen Gebäuden wurde, im Rahmen der Geländebegehung, kein Brutplatzpotenzial für in Hohlräumen an Gebäuden brütende Vogelarten und keine Einschlußmöglichkeiten für Fledermäuse festgestellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich entsprechende Möglichkeiten (vereinzelt) an von unten nicht einsehbaren Stellen befinden. Zudem können Brut-/Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden, z.B. durch Zerfallsprozesse oder Umbaumaßnahmen, jederzeit neu entstehen.“

Somit kann diese Untersuchung keine Prüfung (Gebäudebegehung) im Einzelfall auf Vollzugsebene ersetzen. Lassen sich aktuell bereits großräumigere Eingriffe absehen, so kann es auch sinnvoll sein flächendeckende Erhebungen zu Brutvögeln und Fledermausquartieren (Ausflug-/Schwärmkontrollen) durchzuführen. Der geeignete Zeitraum zur Durchführung dieser Erhebungen liegt zwischen April und Juli.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- (und CEF-)maßnahmen sowie der Vorkehrungen zum Risikomanagement (Gebäudekontrollen, Arterhebungen) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG durch den geplanten Bebauungsplan nicht erfüllt.“

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten.

Der Einbau von Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse wird empfohlen.

6.11 Schallschutz

6.11.1 Passiver Schallschutz: Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 dargestellt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart zu bemessen.

6.11.2 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum im Plangebiet mit nächtlichen Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) installiert werden, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Beurteilungspegeln < 45 dB(A) - verfügt. Dabei sollen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, weiterhin erfüllt werden.

In Anlage 3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die nächtlichen Beurteilungspegel dargestellt.

6.11.3 Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm soll an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) im Tagzeitraum ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) unterschritten werden. Im Nachtzeitraum wird keine schutzbedürftige Nutzung angenommen. Bei höheren Pegeln sollen bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorgenommen werden, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade - mit Beurteilungspegeln ≤ 64 dB(A) - verfügt.

In Anlage 2 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms im Tagzeitraum dargestellt.

(Auf das Gutachten „Stadt Wendlingen am Neckar, Bebauungsplan “Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen, Bereich Uracher-/ Lichtensteinstraße“, schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 04. Juni / 22. Dezember 2020“ wird verwiesen).

6.12 Vogelschlag

Verglasungen der Neubauten sollten so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Ein entsprechender Kollisionsschutz ist bei allen Verglasungen, mit einer Möglichkeit der Durchsicht für Vögel, vorzunehmen.

Hierunter fallen vor allem Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten, sowie transparente Verbindungsgänge. Auch bei großflächigen Glasfronten ist ein Schutz vor Vogelschlag anzubringen.

6.13 Gutachten und Anlagen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen:

- **Begründung**, vom 22.06.2021
- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, BBP „Uracher-/Lichtensteinstraße“, Stadt Wendlingen am Neckar, Büro für Natur- und Artenschutz (BNA), Frank Kirschner (Dipl.-Agr. Biol.), Köngen, 03. Dezember 2020
- **Schalltechnische Untersuchung**, Stadt Wendlingen am Neckar, Bebauungsplan „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen, Bereich Uracher-/Lichtensteinstraße“, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Tübingen, 04. Juni / 22. Dezember 2020