

Gemeinde Wimsheim

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„BREITLOHWEG / FALLTOR“

vom 10.12.2024

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Art. 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 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste
- Plan „Schematische Höhenschnitte / Bauvorschlag“, Entwurf vom 24.09.2024

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**, Entwurf vom 24.09.2024 (erg.), mit **Umweltbericht** gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, Entwurf 24.09.2024
- **Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)**, Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, 30.08.2021
- **Faunistische Sonderuntersuchung** (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, Falterarten, Holzbewohnende Käferarten), Bebauungsplan „Breitlohweg

/ Falltor“, Gemeinde Wimsheim, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt,
22.04.2021

- **Geo- und umwelttechnisches Gutachten**, Erschließung Neubaugebiet „Breitlohweg“, Gemeinde Wimsheim, Ingenieurbüro für Geo- & Umwelttechnik GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 28.05.2021
- **Prüfung auf Betroffenheit eines Streuobstbestandes nach § 33a NatSchG**, Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 19.09.2024
- **Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG**, Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, König + Partner PartmbB, Freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 23.03.2023, geändert / ergänzt 09.07.2024
- **Genehmigung** zum Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“ vom 18.07.2024

5 Geltungsbereich

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

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

A1.1.1 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

A1.1.2 Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

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

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf in den Bereichen mit der **Nutzungsschablone A und B** gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf in den Bereichen mit der **Nutzungsschablone C** gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einem Wert von 0,7 sowie durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf in den Bereichen mit der **Nutzungsschablone D** gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 sowie durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** bzw. der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** sowie der maximal zulässigen **talseitigen Wandhöhe (WH max. talseitig)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die Bezugshöhe (**BZH**) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

In den Bereichen mit der **Nutzungsschablone B** muss bei der Bebauung mit Doppelhäusern zur Ermittlung der maximalen Firsthöhe und der maximalen Traufhöhe für die talseitige Doppelhaushälfte von einer Bezugshöhe von - 50 cm unter der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe (BZH) ausgegangen werden. Für die bergseitige Doppelhaushälfte darf von einer Bezugshöhe von + 50 cm über der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe (BZH) ausgegangen werden.

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 **Gebäudehöhe (GH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Im Bereich mit der **Nutzungsschablone A** wird die maximal zulässige **Wandhöhe talseitig (WH max. talseitig)** zwischen dem neuen, teilweise geplanten Gelände entsprechend Bauvorlage und der Traufhöhe. Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig (WH max. talseitig) darf auf mindestens 60% der talseitigen Wandlänge nicht überschritten werden.

Die maximale Traufhöhe bzw. die maximale Wandhöhe talseitig darf für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel / Querhaus gem. Örtliche Bauvorschriften unterbrochen werden (siehe Ziff. B1.1).

A2.3.1 Haustechnische Aufbauten / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe kann auf max. 10 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten) um max. 1,0 m überschritten werden. Mit Ausnahme der

Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 5°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) sowohl die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 0,50 m überragen und sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 2,0 m zurückzusetzen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (30° - 45°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden.

A3 Bauweise

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

E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser.

ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen mit einseitigem Grenzbau an der nördlichen Grundstücksgrenze (Kettenhaus). Zudem kann bis zu einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 6,50 m an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden, sofern die überbaubaren Grundstücksflächen dies zulassen.

Die einzelnen Häuser dürfen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen jeweils bis zu max. 5,00 m gegeneinander versetzt werden.

Wenn das Gebäude als nördliches Endhaus der Kettenbebauung errichtet wird, kann auf die nördliche Grenzbebauung verzichtet werden.

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 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten. (Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

A4.2 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausun-

gen, überdachte Fahrradabstellplätze und eine (1) Nebenanlage, die der Unterbringung von Gartengeräten (Geschirrhütten) dient. Nebenanlagen in Form von Gebäuden, die der Unterbringung von Gartengeräten dienen (Geschirrhütten), sind auf 25 m³ umbauten Raum beschränkt.

In den Pflanzzwang-Flächen (pz 2) sind Nebenanlagen unzulässig.

A4.3 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern und Böschungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe auch Ziff. B3.2).

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

A6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Ausnahmsweise können in den Bereichen mit der Nutzungsschablone A für Garagen bzw. Carports die Maße der Tiefe der seitlichen Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe auf 0,0 der Wandhöhe reduziert werden (Grenzbau ohne eigene Abstandsflächen), wenn aufgrund der bestehenden Topographie die Bedingungen des § 6 (1) Nr. 2 LBO nicht erfüllt sind. Dies gilt nur für Garagen bzw. Carports mit einer Wandhöhe von nicht mehr als 3,50 m, gemessen ab Schnittpunkt des höchsten Punktes der Geländeoberfläche mit der Wand, und einer sichtbaren Wandfläche nicht größer als 35 m².

A7 Offene Stellplätze und Garagen

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

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür gemäß Planeinschrieb festgesetzten Flächen zulässig.

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

Stellplätze

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

In den Pflanzzwang-Flächen (pz 2) sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude innerhalb der Nutzungsschablone A auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bei Einzelhäusern festgesetzt, bei Nutzungsschablone B auf maximal auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bei Einzelhäusern und max. eine WE je Wohngebäude bei Doppelhäusern (Doppelhaushälfte), bei Nutzungsschablone C auf max. eine WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern und bei Nutzungsschablone D max. 5 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern.

A9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A9.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Zu- und Abfahrtsverbote

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A9.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A9.3 Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg

Öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg) sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A9.4 Öffentliche Verkehrsfläche: Verkehrsgrün

In der gemäß Planeintrag als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche sind Begrünungen und Bepflanzungen sowie Böschungen und Geländemodellierungen zur Herstellung und Befestigung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

A9.5 Private Verkehrsfläche

Private Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

A10.1 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser / Regenrückhaltebecken (RRB)

Im zeichnerischen Teil ist eine unterirdische Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retention) festgesetzt. Auf der Fläche sind unterirdische Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung und Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Retentionsflächen, -becken, Ableitungsmulden und -gräben) sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik notwendige bauliche Anlagen bzw. Bauwerke zulässig (siehe hierzu auch Ziff. A11.1).

A10.2 Anlage zur Führung von Oberflächenwasser

Im zeichnerischen Teil ist eine Anlage zur Führung von Oberflächenwasser festgesetzt. Auf der Fläche sind Anlagen für die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Ableitungswälle) sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik notwendige bauliche Anlagen zulässig.

A11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A11.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Retention“.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ sind Anlagen gem. Ziff. A10.1 zulässig.

Im Bereich der unterirdischen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser / Regenrückhaltebecken (RRB) (siehe Ziff. A10) sind Bepflanzungen durch Bäume bzw. Sträucher nicht zulässig.

Die öffentliche Grünfläche ist naturnah zu gestalten. Geeignet für eine Ansaat sind arten- und blütenreine Saatgutmischungen (Wiesen und Säume).

A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A12.1 Trennsystem / Beseitigung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hof- sowie Straßenflächen ist über die Regenwasserkanalisation dem öffentlichen Regenrückhaltesystem im Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzuleiten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf Flächen, die an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sind, unzulässig.

A12.2 Dachdeckungen

Dachdeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A12.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und privater Stellplätze

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

A12.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° bis 5°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist möglich.

A12.5 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel (wie z.B. LED-Lampen), die kein Streulicht erzeugen, zulässig.

A12.6 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

A12.6.1 Vermeidungsmaßnahme V2 – Schutz vorhabenbedingt nicht entfallender Gehölzbereiche

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbereiche im Bereich des Plangebiets sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind durch Brettermantel durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen.

A12.6.2 Vermeidungsmaßnahmen V3 - Vergrämung der Zauneidechse

Im Plangebiet ist eine Vergrämung der Zauneidechsen auf geeignete Flächen im Umfeld (s. CEF3, unter Hinweise C14) vorzusehen. Die Vergrämung erfolgt ab März 2021 vor der Eiablage (Juni 2021). Die derzeit besiedelten Flächen werden mittels undurchsichtiger Folie bedeckt. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist sicherzustellen, dass die Vergrämung erfolgreich ist. Zur Vermeidung von

Tötungen durch das Baugeschehen sowie um eine Wiederbesiedelung zu verhindern wird um den Baubereich ein Reptilienschutzzaun aus OSB-Platten (Höhe ca. 60 cm) errichtet. Vor Beginn der Vergrämung ist die vollständige Umsetzung der Ersatzlebensraumflächen (CEF 3) zu gewährleisten. Auch diese Ersatzlebensraumflächen sind, nach abgeschlossener Vergrämung, mittels Reptilienschutzzaun zum Baufeld hin abzugrenzen.

A12.7 Schutzmaßnahmen Artenschutz

A12.7.1 Schutzmaßnahmen S1 - Sicherung der Habitatbäume des Gewöhnlichen Rosenkäfers

Zur Schadensminimierung im Zuge der allgemeinen Eingriffsregelung sind die beiden vorhabenbetreffenden Stämme bzw. Stammteile mit Habitatstrukturen unter Erhaltung vorhandener Mulmhöhlen aufrecht in Wuchsrichtung an einem zu bestimmenden Ort in der Umgebung verbleibender Baumbestände zu lagern (Totholzpyramide).

A13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger bzw. der Gemeinde Wimsheim zu belasten.

A14 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)

A14.1 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 (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

A14.1.1 Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

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

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

A14.1.2 Pflanzzwang 2 (pz 2) – Ortsrandeingrünung - Strauchhecke

Die im zeichnerischen Teil mit pz 2 gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste (im Anhang) zu bepflanzen (1 Strauch pro 1,5 m²) und als freiwachsende Hecke extensiv zu pflegen. Einförmige Schnitthecken sind nicht zulässig.

Die im zeichnerischen Teil mit pz 2 gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Jedoch sind Anlagen zur Führung von Oberflächenwasser zulässig.

Die Bepflanzungen sind so auszuführen, dass die notwendige Anlage zur Führung des Oberflächenwassers erhalten bleibt und in ihrer Funktion nicht eingeschränkt wird.

A14.1.3 Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit der Nutzungsschablone C, in welchen mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Pro angefangener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste (im Anhang) zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzzwänge pz 1 sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 14 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

A14.1.4 Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung von Tiefgaragen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Tiefgaragen sind mit einer Erd- oder Substratschicht von mindestens 50 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut sind oder als Terrassen genutzt werden.

Für Baumstandorte auf den Tiefgaragen ist die Mindestüberdeckung mit Erde / Substrat auf 80 cm zu erhöhen.

A15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

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

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 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 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO.

Dachdeckung

Zulässig sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.

Blendende metallische Dachflächen und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckungen nicht zulässig.

Flach geneigte Dächer (0°-5°) von Gebäuden sowie Garagen und Carports sind zu begrünen (siehe Ziff. A12.4).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe Ziff. A2.3).

Dachaufbauten / Dacheinschnitte / 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 Ziff. A2.3).

Bei Gebäuden mit Satteldächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind ebenfalls nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind zur Außenwand um mindestens eine Wandstärke zu versetzen. Zum Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) ist ein waagerechter Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die Breite der Quergiebel/-haus darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Firstoberkante des Quergiebel/-hauses muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,40 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Zwischen dem 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 (Quergiebel/-haus) zusammen maximal 2/3 der Dachlänge betragen.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

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

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, an der Gebäudefassade (unselbstständige Werbeanlagen) und nur bis zur Höhe der Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Im Plangebiet unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen in den Bereichen der pz-Flächen und
- Lichtwerbung in Richtung Außenbereich.

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 entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

B3.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig (siehe Ziff. A4.3).

Ist die Stützmauer höher als 1,00 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. Dies gilt nicht für den Bereich der Nutzungsschablone C.

Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind aus Naturstein zu erstellen, entweder als Gabionen oder als Blocksteinsatz.

B4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B5 Grenzabstände

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

§ 5 (7) LBO findet keine Anwendung, soweit die Festsetzungen unter Ziff. A6 dieses Bebauungsplans abweichende Regelungen treffen.

B6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Pro Grundstück ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem gedrosselten Ablauf von 0,1 l/s pro 100 m² der gesamten an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Fläche vorzusehen (analog z.B. bei 200 m² => Drosselabfluss 0,2 l/s).

Dieses Regenwasser ist in einem Regenspeicher mit einem Rückhaltevolumen V1 und einem Speichervolumen V2 zu sammeln.

Das Rückhaltevolumen V1 dient der temporären Zwischenspeicherung zur Entlastung der weiterführenden Regenwasserableitungen und muss mindestens 2,5 m³ pro 100 m² der gesamten an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Fläche betragen (analog z.B. bei 200 m² => 5 m³ Rückhaltevolumen).

Das Speichervolumen V2 steht dem Grundstückseigentümer für die Brauchwassernutzung zur Verfügung (z.B. WC-Spülung, Bewässerung).

C HINWEISE

C1 Archäologische 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.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 01.03.2020 sind Belange der Denkmalpflege nicht direkt betroffen.

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.

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

Der Mutterboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

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

Gemäß Stellungnahme des Landratsamt Enzkreis, Umweltamt, vom 03.03.2021, liegen derzeit keine Einträge im Altlast- oder Bodenschutzkataster des Umweltamtes vor. Die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Scheunen sind nicht altlast-relevant.

C3 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen

Entsprechend des § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll darauf hingewirkt werden, dass ein Erdmassenausgleich im Plangebiet durchgeführt wird. „Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.“

Im Plangebiet liegen Teile der Erschließungsstraßen z.T. unterhalb des bestehenden Geländeniveaus. Dies führt zu einem erhöhten Erdaushub. Der erhöhte Erdabtrag ist jedoch notwendig, um die Befahrbarkeit innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten. So müssen aufgrund der ausgeprägten vorhandenen topographischen Situation die nach Süden führenden Stichstraßen im mittleren Abschnitt in das Gelände eingegraben werden, um eine befahrbare Straßenneigung zu ermöglichen.

Dennoch orientieren sich beispielsweise die geplanten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen bzw. Eingangshöhen stark am bestehenden Geländeverlauf, sodass die Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie den Vorgaben des § 3 (3) LKreiWiG soweit als möglich Rechnung getragen und in die Abwägung aller planungsrelevanten Belange (z. B. Schaffung von Wohnraum) eingestellt wird.

C4 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept / Bodenkundliche Baubegleitung

Ab einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ist dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Da durch das Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept, das den nachhaltigen und sparsamen Umgang mit dem vorhandenen Bodenmaterial sicherstellt, zu erstellen und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist nach den Anforderungen der DIN 19639 zu erstellen.

Aufgrund der Flächengröße des Vorhabens von mehr als 1 ha ist die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) unabhängig von geplanten Verwertungsweg zu erstellen bzw. einzusetzen.

Bodenschutzkonzept und Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) sind der unteren Bodenschutzbehörde 6 Wochen vor jeglichem Eingriff in den Boden vorzulegen.

C5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein), der Rötton-Formation (Oberer Buntsandstein) sowie des Unteren Muschelkalks.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamt Enzkreis, Umweltamt, vom 03.03.2021, liegen im Planungsbereich derzeit auch hier keine näheren Informationen vor bezüglich der Boden- und Grundwasserverhältnisse vor. Es ist auch hier aber davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel erst in größerer Tiefe (> 10 m), also außerhalb der baulichen Eingriffe liegen wird. Nach der geologischen Karte steht im Planungsbereich oberer Buntsandstein (Plattensandstein) an, der durch seine tonigen Einschaltungen zu einem sehr bindigen Lehm verwittert. Schichtwasserzutritte können in dieser nach Süden ansteigenden Hanglage nicht ausgeschlossen werden.

Da auch im verwitterten Buntsandstein geogene Schwermetallbelastungen auftreten können, empfehlen wir auch in diesem Bereich zur Überprüfung von Schichtwasserzutritten und geogener Belastungen die Erstellung eines Baugrundgutachtens.

Bzgl. Baugrund / Geotechnik liegt folgendes Gutachten vor: „Geo- und umwelttechnisches Gutachten, Erschließung Neubaugebiet „Breitlohweg“, Gemeinde Wimsheim, Ingenieurbüro für Geo- & Umwelttechnik GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 28.05.2021“. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Auf dieses wird verwiesen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 7.4).

Im Gutachten wird u.a. ausgeführt: „Gemäß den vorliegenden Analyseergebnissen wurden in den untersuchten Böden erhöhte Arsen- sowie Kupfergehalte im Feststoff festgestellt. Auf Grundlage der Karte der „Geogenen Hintergrundgehalte“ des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (maps.lgrb-bw.de, Abfrage vom 25.05.2021) kann nach unserer Einschätzung für die Parameter Arsen und Kupfer davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Gehalte auf einen geogenen Ursprung zurückzuführen sind.“

In der Bundesbodenschutzverordnung (Wirkungspfad Boden - Mensch) ist für Kinderspielflächen beim Parameter Arsen ein Prüfwert von 25 mg/kg festgelegt. In den beiden untersuchten Bodenmischproben wird der Prüfwert mit 34 mg/kg und

26 mg/kg überschritten. Sofern im Bereich des Baugebietes Kinderspielflächen vorgesehen sind, ist sicherzustellen, dass der Prüfwert von 25 mg/kg für Arsen in diesen Bereichen nicht überschritten wird. Gegebenenfalls ist an diesen Stellen ein Bodenaustausch / Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen.

Die nachgewiesenen geogenen Arsen- und Kupfergehalte sind nach der VwV Boden dem Zuordnungswert Z1.1 zuzuordnen. Im Hinblick auf eine Entsorgung von Bodenaushub empfehlen wir durch entsprechend angepasste Planungen, den anfallenden Bodenaushub möglichst zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub sollte außerhalb von Kinderspielflächen soweit möglich auf dem Baugelände (z.B. zur Geländemodellierung) wiederverwertet werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass geogen belasteter Erdaushub in den Steinbruch Mönshaus zur Wiederverfüllung verbracht werden kann.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen nach § 2 des Landes-Bodenschutz und Altlastengesetzes (LBodSchAG) bei Vorhaben mit mehr als 0,5 ha Einwirkfläche auf natürliche Böden (Erschließungsarbeiten des Baugebietes) ein Bodenschutzkonzept durch den Vorhabenträger zu beauftragen und vor Baubeginn zu erstellen ist. Ab 1,0 ha Einwirkfläche ist die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes von einer durch den Vorhabenträger zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung während der Baumaßnahme zu überwachen.

Bei etwaigen weiteren geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C6 Altlasten- und Bodenschutzkataster

Für den Planungsbereich liegen keine Einträge im Altlasten- oder Bodenschutzkataster des Landratsamtes Enzkreis vor. Es liegen auch keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen in Bezug auf die betroffenen Flurstücke vor. Bei allen bevorstehenden Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Farbe, Geruch) zu achten. Sofern Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Landratsamt Enzkreis, Umweltamt (Telefon 07231-308-9559) unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Da im Raum Wimsheim geogen bedingte Schwermetallbelastungen (z.B. Arsen, Kupfer, Zink, Blei) im Boden auftreten können, ist überschüssig anfallender Bodenaushub vor dessen Entsorgung speziell auf diese Parameter im Feststoff und im Eluat zu untersuchen.

In der Bundesbodenschutzverordnung (Wirkungspfad Boden - Mensch) ist für Kinderspielflächen beim Parameter Arsen ein Prüfwert von 25 mg/kg festgelegt. In den beiden untersuchten Boden-mischproben wird der Prüfwert mit 34 mg/kg und 26 mg/kg überschritten. Sofern im Bereich des Baugebietes Kinderspielflächen vorgesehen sind, ist sicherzustellen, dass der Prüfwert von 25 mg/kg für Arsen in diesen Bereichen nicht überschritten wird. Gegebenenfalls ist an diesen Stellen ein Bodenaustausch / Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen.

Die nachgewiesenen geogenen Arsen- und Kupfergehalte sind nach der VwV Boden dem Zuordnungswert Z1.1 zuzuordnen. Im Hinblick auf eine Entsorgung von Bodenaushub empfehlen wir durch entsprechend angepasste Planungen, den anfallenden Bodenaushub möglichst zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub sollte außerhalb von Kinderspielflächen soweit möglich auf dem Baugelände (z.B. zur Geländemodellierung) wiederverwertet werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass geogen belasteter Erdaushub in den Steinbruch Mönsheim zur Wiederverfüllung verbracht werden kann.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen nach § 2 des Landes-Bodenschutz und Altlastengesetzes (LBodSchAG) bei Vorhaben mit mehr als 0,5 ha Einwirkfläche auf natürliche Böden (Erschließungsarbeiten des Baugebietes) ein Bodenschutzkonzept durch den Vorhabenträger zu beauftragen und vor Baubeginn zu erstellen ist. Ab 1,0 ha Einwirkfläche ist die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes von einer durch den Vorhabenträger zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung während der Baumaßnahme zu überwachen.

C7 Wasserschutzgebiet / Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A (weitere Schutzzone) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof“ des Zweckverbandes Friolzheim-Wimsheim (LUBW-Nr.: 236-123; Datum der Rechtsverordnung: 15.09.1994). Für das Wasserschutzgebiet liegt eine fachtechnische Neuabgrenzung vor (LUBW-Nr. 236-223), wonach die Planfläche ebenfalls innerhalb der Wasserschutzzone III A liegt.

Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage sind zu beachten.

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet sind bei der Verlegung neuer Abwasserleitungen im Erdreich die im Arbeitspapier „Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“ des Landes Baden-Württemberg (2005) formulierten Anforderungen an das Ableitungssystem und die darin angegebenen Prüfintervalle sowie die Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 142 einzuhalten. Bei den Straßenbaumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes sind die Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu berücksichtigen.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Drainagen sind über den Zeitraum der Bauphasen hinaus nicht zulässig. Für die Abdichtung der Gebäude sind daher andere Maßnahmen (z.B. Flüssigkeitsdichte Wanne) zu ergreifen. Baumaßnahmen welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden, bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

C8 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

C9 Vorbeugender Brandschutz

In der Vorgartenzone ist insb. bei der Kettenhausbebauung (Quartier C) zu beachten, dass eine Fläche von mindestens 3 x 3 m freigehalten werden muss, damit die Stellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr nachgewiesen werden können (Nachweis 2. Rettungsweg aus den oberen Geschossen). Bei einer traufständigen Anordnung der Gebäude zur Straße muss der 2. Rettungsweg ggf. über Dachflächenfenster nachgewiesen werden können.

Die Stellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr können nicht im Bereich von notwendigen Stellplätzen angeordnet werden und im Regelfall nicht über die Dächer der Carport und Garagen nachgewiesen werden.

Der Nachweis des 2. Rettungswegs über die Gartenseite ist nicht möglich, da der Zugang für die Feuerwehr zu den rückwärtigen Grundstücken nicht möglich ist.

C10 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Am einem Randbereich des Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

C11 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

C12 Private Abwasserbeseitigung / Hausanschlüsse

Das Plangebiet verfügt über eine ausgeprägte Topographie. Sollte daher im konkreten Bauvorhaben eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gewählt werden, die unterhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugshöhe liegt, besteht die Möglichkeit, dass die private Abwasserbeseitigung über eine Hebeanlage erfolgen muss.

C13 Kampfmittelbeseitigung / Luftbildauswertung

Zur Bewertung einer potentiellen Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt (LBA Luftbildauswertung GmbH, 07.04.2021).

„Die untersuchten Luftbilder liefern keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebiets durch Kampfmittel.

Nach aktuellem Kenntnisstand können die geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten für das Bauvorhaben ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Da die Gefahr von Artilleriegranaten-Blindgängern jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird dem Baustellenpersonal eine besonders umsichtige Arbeitsweise empfohlen. Informationen über Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln gibt es auf der Webseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) Baden-Württemberg.“

C14 Artenschutz / Ausgleichsmaßnahmen

Auf die erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzgutachten und die sich daraus ergebenden Maßnahmen wird verwiesen:

- **Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)**, Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, 30.08.2021
- **Faunistische Sonderuntersuchung** (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus, Falterarten, Holzbewohnende Käferarten), Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“, Gemeinde Wimsheim, PE Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, 22.04.2021

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

Es wird empfohlen, öffnungslose Fassaden durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Vermeidungsmaßnahme V1 - Rodungszeiten

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes (NatSchG BW) zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. §39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar zulässig ist.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird empfohlen an großflächigen Fensterfronten/ Verglasungen geeignete Maßnahmen zu treffen, sodass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

(Hinweis: Neben geeigneten Gläsern gibt es auch andere Materialien oder die Möglichkeit, mit vorgebauten Strukturen den Vogelschlag zu verhindern (z.B. Schweizerische Vogelwarten Sempach (Hrsg.) (2022): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Broschüre, (https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf) oder Infomaterial und Hinweise der Wiener Umwelt Anwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>))

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

CEF-Maßnahme 1: Anbringen von Nistkästen bzw. Nisthilfen

Für in Höhlen brütende Vögel sowie Fledermäuse sind vorab im Umfeld der Ausgleichsfläche für die Streuobstwiese Ersatznistkästen zu etablieren. Die Kästen sind mit Katzen/Marderschutz auszustatten:

- 6 Nistkästen für Fledermäuse (z.B. Typ Schwegler Fledermausflachkasten 1 FD)
- 6 Nistkästen für Blaumeise, Kohlmeise (z.B. Typ Schwegler 1B)

CEF-Maßnahme 2: Neuanlage einer Streuobstwiese

Auf dem Flurstück 5433 sind heimische und standortgerechte Obstbäume vorgezogen zu pflanzen. Hierbei ist eine dauerhafte extensive Bewirtschaftung der neu angelegten bzw. ergänzten Streuobstwiese zu gewährleisten. Der Verlust der Obstbäume ist vor Beginn der Baumaßnahme zu kompensieren. Die Bäume und die Grünlandbereiche sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,5 ha.

CEF-Maßnahme 3: Neuanlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse

Vorab Schaffung eines Ersatzlebensraums für Eidechsen direkt östlich des Planungsgebiets. Die Flächengröße für die Ersatzhabitate beträgt ca. 200 m² und besteht aus Steinschüttungen niedriger Höhe, Baumstämme, Holzstapel, Reisighaufen, extensivem Grünland etc.


C15 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 wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

C16 Gutachten

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

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	21.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	01.03.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	04.03.2024 - 12.04.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	04.03.2024 - 12.04.2024
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat	24.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	27.09.2024
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	30.09.2024 - 04.11.2024
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	30.09.2024 - 04.11.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	10.12.2024
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	10.12.2024
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Wimsheim, den  Mario Weisbrich, Bürgermeister	11.12.2024
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

Zur Anwendung sollen die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Nadelbäumen soll verzichtet werden.

	Botanischer Name	Deutscher Name	Heimische Gehölze	Straßenbäume, Parkplatz	
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	x		
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn		x	
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x		
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn		x	
	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn		x	
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x		
	Alnus glutinosa	Schwarzerle	x		
	Alnus x spaethii	Purpurerle		x	
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche		x	
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	x		
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche		x	
	Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche		x	
	Fraxinus excelsior 'Westh.Glorie'	Esche		x	
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	x		
	Prunus avium 'Plena'	Gefülltbl. Vogel-K.		x	
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	x	x	
	Quercus robur	Stiel-Eiche	x	x	
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	x		
	Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere		x	
	Sorbus torminalis	Elsbeere	x		
	Tilia cordata	Winter-Linde	x		
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde		x	
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde		x	
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	x		
	Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde		x	
		Obstbaum-Hochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten			
	Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x	
		Corylus avellana	Haselnuß	x	
		Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn	x	
		Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x	
		Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x	
		Ligustrum vulgare	Liguster	x	
Lonicera xylosteum		Rote Heckenkirsche	x		
Prunus spinosa		Schlehe	x		
Rhamnus catharticus		Kreuzdorn	x		
Rosa canina		Hunds-Rose	x		
Rosa rubiginosa		Wein-Rose	x		
Salix purpurea		Purpur-Weide	x		
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder	x		
Sambucus racemosa		Trauben-Holunder	x		
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball	x		

Quellen:

Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002