

Gemeinde Wurmberg

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„BANNTOR / GASSE II“

vom 17.04.2019

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

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).
- **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. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Artenschutzfachliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Banntor / Gasse II“ in Wurmberg, Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Landschaftsökologe BVDL, Bietigheim-Bissingen, Stand 28. April 2017
- Ornithologische Untersuchungen zum Bebauungsplan „Banntor / Gasse II“ in Wurmberg, Büro für Landschaftspflege Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Landschaftsökologe BVDL, Bietigheim-Bissingen, Stand 30. November 2018
- Erschließungsgebiet Banntor/Gasse II Gemeinde Wurmberg, Baugrunderkundung Kanal- und Straßenbau und Versickerungsversuch, Klinger und Partner Ingenieurbüro für Bauwesen und Umweltechnik, Stand 19.11.2018, Projekt-Nr. AR 04681

- Entwässerungskonzept Baugebiet „Banntor/Gasse II“ in Wurmberg, Erläuterungsbericht, Klinger und Partner Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik, Stand: 15.01.2018

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)

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

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

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften.

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

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

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl I festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale Traufhöhe kann für Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus in einer Länge von max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge unterbrochen werden. (siehe B 1.1)

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die maximale **Gebäudehöhe (GH max.)** der Gebäude mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

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

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Gebäuden mit Flachdächern ($0^\circ - 10^\circ$) dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen an ihrem höchsten Punkt die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. 1,0 m überragen. Solar- und Photovoltaikanlagen haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen horizontalen Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist festgesetzt:

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

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile (wie z. B. Gesimse, Dachvorsprünge (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone (§ 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 Offene Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche / zu den Fuß-, Rad- und Wirtschaftswegen mindestens 5,00 m beträgt.

Des Weiteren sind Garagen und Carports innerhalb der im Planteil hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Offene Stellplätze

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

A4.3 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 Mülleinhausungen, überdachte Fahrradabstellplätze und eine (1) Nebenanlage, die der Unterbringung von Gartengeräten (Geschirrhütten) dient.

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m³ umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sowie die definierten Hochpunkte bei Pultdächern sind einzuhalten.

A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes auf max. 2 WE je Wohngebäude festgesetzt.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A7.1 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.

A8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan ist eine Versorgungsfläche für Elektrizität festgesetzt.

A9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A9.1 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „**Spielplatz**“.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind zulässig:

- Spielbereiche und Aufenthaltsbereiche einschließlich Möblierung,
- naturnahe Erholungsbereiche,
- frei geführte Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege.
- naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eingriffe in Gehölze oder eingesäte Ackerflächen sind außerhalb der Vegetationsperiode ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

A10.2 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen:

Das Regenwasser der Dachflächen ist getrennt zu erfassen und nach dezentraler Zwischenspeicherung durch z. B. Zisternen, Mulden-Rigolensystem auf den Baugrundstücken gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Regenwas-

serkanal endet in einem Regenrückhaltebecken nahe der geplanten Bebauung. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Mit einer sog. Schmutzfangzelle wird der erste Schmutzstoß der Straßenentwässerung separat gespeichert und nach Regenende in die Mischkanalisation gepumpt. Das häusliche Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

A10.3 Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Kaminverwahrungen, Dachgauben Regenrinnen) ist die Verwendung der genannten Materialien zulässig.

A10.4 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

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

A10.5 Begrünung von flach und flachgeneigten Dächern

Flach und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) sind extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A10.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

A11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

A12 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)

A12.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

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

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Ortsrandeingrünung

Die mit pz2 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind vollflächig mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen (maximaler Abstand der Sträucher zueinander 1,25 m, Arten gemäß Pflanzliste) und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen.

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.

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

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten gemäß Planeintrag festgesetzt.

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.

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

Dachdeckung Hauptgebäude

Zulässig bei geneigten Dachflächen sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine. Flach- oder flachgeneigten Dächer (0°-10°) sind zu begrünen.

Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Dachform Garagen und offene Stellplätze (Carports)

Zulässig sind Satteldächer und begrünte Flachdächer (0° - 10°).

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,00 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitlichen Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf $\frac{1}{2}$ der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet zulässig, jedoch sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Firstoberkante des Zwerggiebel/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerggiebel, Zwerghaus, Quergiebel, Querhaus darf max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und 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, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

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

B3.2 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft und entlang von Grundstücksseiten die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen als bepflanzte Zäune, blickoffene Holzzäune oder blickoffene Metallzäune bis max. 1,20 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.

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen:

- Spezifisches Rückhaltevolumen: $8,21 \text{ l/m}^2$ entspricht $0,821 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche, das ermittelte Rückhaltevolumen ist auf volle $0,5 \text{ m}^3$ aufzurunden
- Spezifischer Drosselabfluss: $0,0024 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ entspricht $0,24 \text{ l/s} \cdot 100 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde oder Befunde 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

C4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Erhardsberg“ der Gemeinde Wiernsheim. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 04.04.1995 sind zu beachten. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers (Drainage) ist unzulässig.

C5 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

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

C6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mittleren Muschelkalks, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C7 Doppelhäuser

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

C8 Gutachten / Untersuchungen

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	21.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	29.06.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	02.07.2018 – 09.08.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	27.06.2018 – 09.08.2018
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	31.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	08.02.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	18.02.2019 – 22.03.2019
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	11.02.2019 – 22.03.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Wurmberg, den
Jörg-Michael Teply, Bürgermeister	
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.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	10-15
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	20-30
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-30
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	20-25
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	15-20
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	20-30
	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	10-20
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	10-25
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	20-30
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	20-30
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	10-15
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	10-15
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20-25
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	20-30
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	20-30
	Obstbaumhochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten		
Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-5
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	2-8
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffl. Weißdorn	2-5
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	2-5
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	2-6
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	1-5
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	2-4
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	2-6
	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	1-3
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	1-2
	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	3-5
	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	2-4
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	2-7
	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	2-5
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	3-5	

Quellen:

Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002