

Gemeinde Wurmberg

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„DACHSTEIN, 1. ÄNDERUNG“

vom 21.05.2026

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 4 Geltungsbereich
 - A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B Örtliche Bauvorschriften
 - C Hinweise
 - D Verfahrensvermerke

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 S. 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 Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189) 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), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 I Nr. 25) geändert worden ist.

3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung,
- Gemeinde Wurmberg, Bebauungsplan „Dachstein. 1. Änderung, **Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse**, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 12.12.2023/ ergänzt 10.06.2025 und 06.03.2026.

4 Geltungsbereich

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

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

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

- Lagerplätze.

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

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 u. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

A3.1 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A4.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche dient als Sicherungsfläche für bestehende Grünflächen und Oberflächenentwässerung.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Unverschmutztes Regenwasser wird direkt oder über Regenwasserkanäle in ein offenes Grabensystem eingeleitet.

An diese Grabennetze dürfen keine Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden.

Geländeveränderungen dürfen den Wasserabfluss nicht behindern.

A5.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater PKW-Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Alle anderen Verkehrsflächen (private Erschließungswege, Hofflächen, Stellflächen für den KFZ-Handel und Stellplätze die dem LKW-Verkehr dienen sowie Be- und Entladebereiche, offene Lagerflächen, sonstige Zufahrten) sind wasserundurchlässig herzustellen und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

A5.3 Vermeidungsmaßnahmen (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

A5.3.1 Reptilienschutz

Die Tiere aus den Lebensräumen im Baufeld sind fachgerecht in die vorab hergestellten Lebensräume zu vergrämen. Der Vergrämungszeitraum ist von April bis Anfang Mai oder von Mitte August bis Mitte September. Anschließend ist ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungsmaß-

nahme ist unter Einbezug von Fachpersonal zu dokumentieren und nachzuweisen. Die Maßnahme wird erst im Rahmen einer Bebauung eines Zauneidechsenlebensraums notwendig.

A5.3.2 Brutvogelschutz

Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum vom 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Fällung bzw. Abbruch nur zulässig ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.

Die Bestimmungen des § 39 BNatSchG, inklusive Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde, bleiben davon unberührt.

A5.4 CEF-Maßnahme (Schädigungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

A5.4.1 Reptilienlebensraum

Vor der Vergrämung muss ein Ersatzlebensraum im Umfang entsprechend dem Maßnahmenkonzept auf Flst. Nr. 5839 hergestellt werden. Die Funktionsfähigkeit ist vor der Freimachung des Baufeldes im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen.

A5.5 Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

A5.5.1 Umweltfreundliche Beleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen (max. 3000 Kelvin, Ausrichtung der Leuchten nach unten, Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer, Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses Oberflächen-temperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C) zulässig.

A6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht (LR) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wurmberg jeweils durch Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten in den betroffenen Grundbüchern gesichert.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,50 m des natürlichen Geländeverlaufs sind nicht zulässig.

C HINWEISE

C1 Starkregen

Für die Gemeinde Wurmberg wurde von Klinger und Partner ein Kommunales Starkregenrisikomanagement erstellt. Gemäß Starkregenrisikokarte werden kleine Flächen das Plangebiet bei Starkregen überflutet. Hierauf ist bauseits mit entsprechenden Maßnahmen zu reagieren.

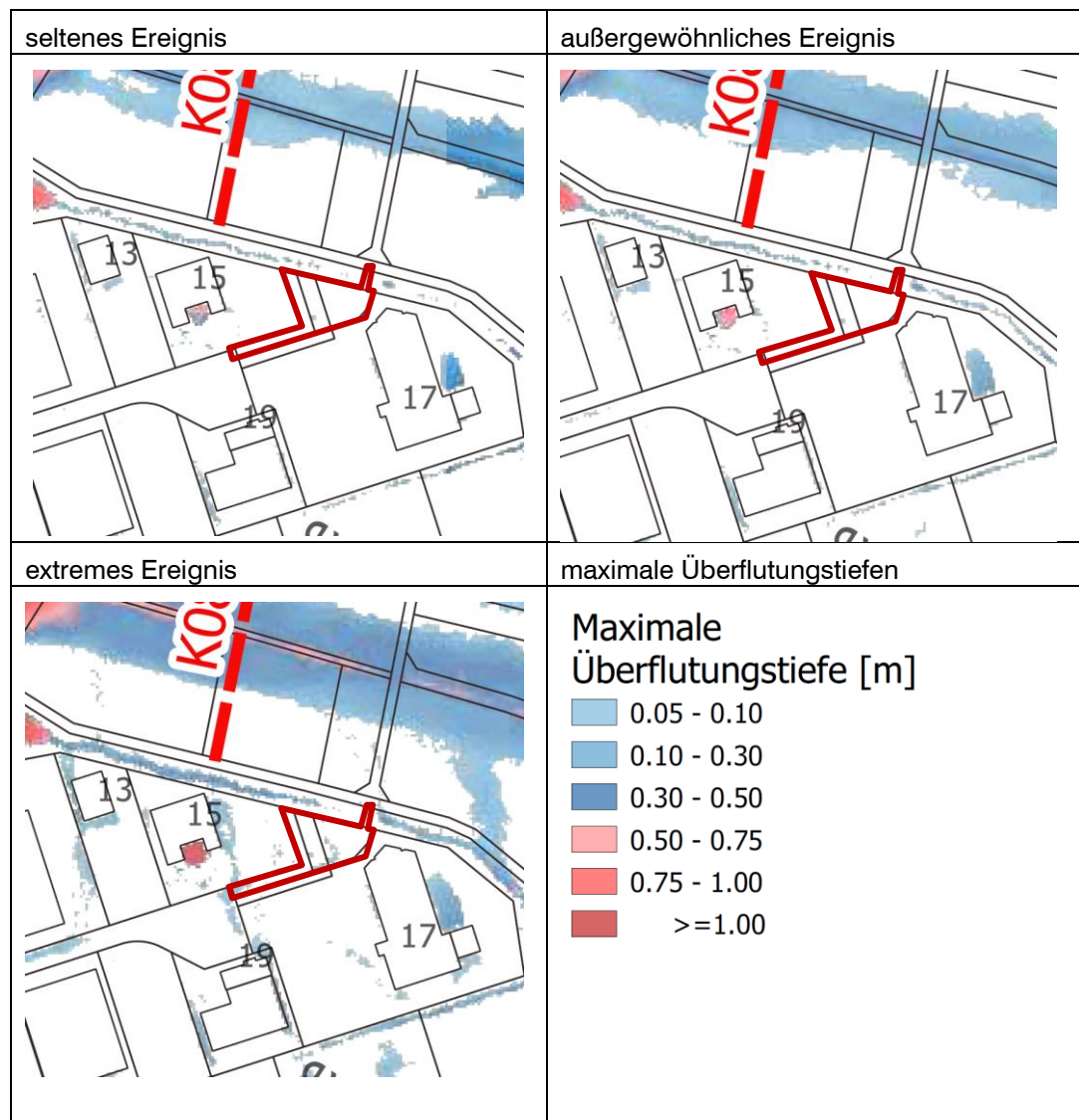


Abbildung 1: Kommunales Starkregenrisikomanagement, Gemeinde Wurmberg, Klinger und Partner, 25.10.2022.

C2 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.

C3 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.

C4 Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Lösslehm" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Unterer Muschelkalk" im Untergrund zu erwarten.

C5 Geotechnik

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflä-

chenwässer 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 lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C6 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

C7 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Kirnbachtal und Eichwiesen“ der Gemeinde Niefern-Öschelbronn. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.11.2002 sind zu beachten.

C8 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.

C9 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

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

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

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

C10 Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z.B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu beschädigen oder zu zerstören.

C11 Falleneffekte

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller- Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien (Draht.) Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 20.10.2022
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 28.10.2022
§ 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes 20.11.2025
durch den Gemeinderat

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet 28.11.2025
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes 15.12.2025 – 26.01.2026
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und
Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet 15.12.2025 – 26.01.2026
§ 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

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent-
spricht (Ausfertigung).
Wurmberg, den

Jörg-Michael Teply, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB