



Bebauungsplan „Kupferwiesen II“

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

22.09.2025

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Teil I: Textliche Festsetzungen

Stadtbauamt/ Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans.....	5
2	Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften	5
3	Anlage zum Bebauungsplan	5
4	Geltungsbereich	5
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 - 15 BauNVO)	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § § 16 - 21a BauNVO)	7
5.2.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO).....	7
5.2.2	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO) .	7
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 und § 16 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO 2023)	7
5.2.4	Höhe der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 und § 16 Abs. 2 BauNVO)	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs 1-3 BauNVO)	7
5.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)	7
5.4.1	Flächen für offene Stellplätze	7
5.4.2	Flächen für Carports und Garagen	8
5.4.3	Flächen für Tiefgaragen.....	8
5.4.4	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO) 8	
5.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
5.5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien.....	8
5.5.2	Ein- und Ausfahrten.....	8
5.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8

5.7	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	8
5.7.1	Schutz vor Verkehrslärm	8
5.7.2	Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume:	10
5.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	11
5.8.1	Pfg. 1: Pflanzung von Einzelbäumen	11
5.8.2	Pfg. 2: Dachbegrünung	11
5.8.3	Pfg. 3: Begrünung privater Freiflächen	12
5.8.4	Pfg. 4: Begrünung von Einfriedungen und Nebenanlagen	12
5.9	Gebiet, in dem bei Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB)	12
5.10	Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. b BauGB)	13
6	Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	13
6.1	Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	13
6.2	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	14
6.3	Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	14
6.3.1	Bewegliche Abfallbehälter	14
	Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden oder müssen durch entsprechend hohe Bepflanzungen oder Einfriedungen eingefasst werden.	14
6.3.2	Einfriedungen	14
6.4	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	14
6.5	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	14
6.6	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)	15

6.7	Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	15
7	Hinweise	15
7.1	Hochwasserschutz	15
7.2	Denkmalschutz	16
7.3	Bodenschutz	16
7.4	Artenschutz.....	17
7.5	Immissionsschutz.....	17
7.6	Klimaschutz.....	17
7.7	Beleuchtung.....	17
8	Verfahrensvermerke	19
9	Anhang.....	20

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – Bau-NVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2 Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz für das schnellere Bauen vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25).

3 Anlage zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus den folgenden Teilen:

- Zeichnerischer Teil (Planzeichnung);
- Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, Teil I;
- Begründung zum Bebauungsplan, Teil II.

4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in Abbildung 1 und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Er umfasst die Flurstücke 110 (teilweise), 133, 134, 2007, 2008, 2009, 2010 sowie Teile der Flurstücke 2015 und 2246.

Abb. 1: Geltungsbereich



5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 – 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Baugebiet mit 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,85.

5.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO)

Für die Flächen WA 1 bis WA 10 wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 und § 16 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO 2023)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Definition von Vollgeschossen und Nichtvollgeschossen richtet sich nach § 2 (6) LBO 2023.

5.2.4 Höhe der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale Höhe der Gebäude ist in Metern über Normalnull (NN-Normalhöhen) Höhen in DHNN 12 (Höhenstatus 130) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs 1-3 BauNVO)

In WA 1 bis WA 10 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß ist zulässig.

5.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.4.1 Flächen für offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4.2 Flächen für Carports und Garagen

Carports und Garagen sind auf den Grundstücksflächen im WA 1 bis WA 10 nicht zulässig.

5.4.3 Flächen für Tiefgaragen

In den Flächen WA 1 bis WA 10 sind Tiefgaragen zulässig.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Tiefgaragen ist in geringem Umfang zulässig.

5.4.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Straßenbegrenzungslinien sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

5.5.2 Ein- und Ausfahrten

Die Bereiche für Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Ablauf des Niederschlagswassers der Dächer ist durch Grünaufbauten mit entsprechenden Speichervolumen zu verzögern. Diese Speichervolumen dienen der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen.

Die Anlagen sind so herzustellen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet wird.

5.7 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.7.1 Schutz vor Verkehrslärm

a) Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind schutzbedürftige Räume (i.S. der DIN 4109-1:2018-01 – Schallschutz im Hochbau) möglichst zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu

orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Aufenthaltsräume dürfen zum Schutz vor Verkehrslärm, nur dann an der lärmbelasteten Seite angeordnet werden, wenn eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt ist und Fenster mit Schallschutzverglasung ausgeführt werden. Für einen ausreichenden Luftaustausch soll die Belüftung der Räume über Öffnungen/ Fenster an der rückwärtigen, lärmabgewandten Fassade sichergestellt werden. Andernfalls sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes nach DIN 4109-1:2018-01 – Schallschutz im Hochbau berücksichtigt werden müssen.

b) Lüftungseinrichtungen

In den Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 – Schallschutz im Hochbau entsprechen.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit nachgewiesen wird, dass an den lärmzugewandten Öffnungen der schutzbedürftigen Räume i.S. der DIN 4109-1:2018-01 – Schallschutz im Hochbau (z.B. Fenster und Türen) in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) der Verkehrslärm Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschreitet.

c) Baulicher Schallschutz zulässiger Aufenthaltsräume

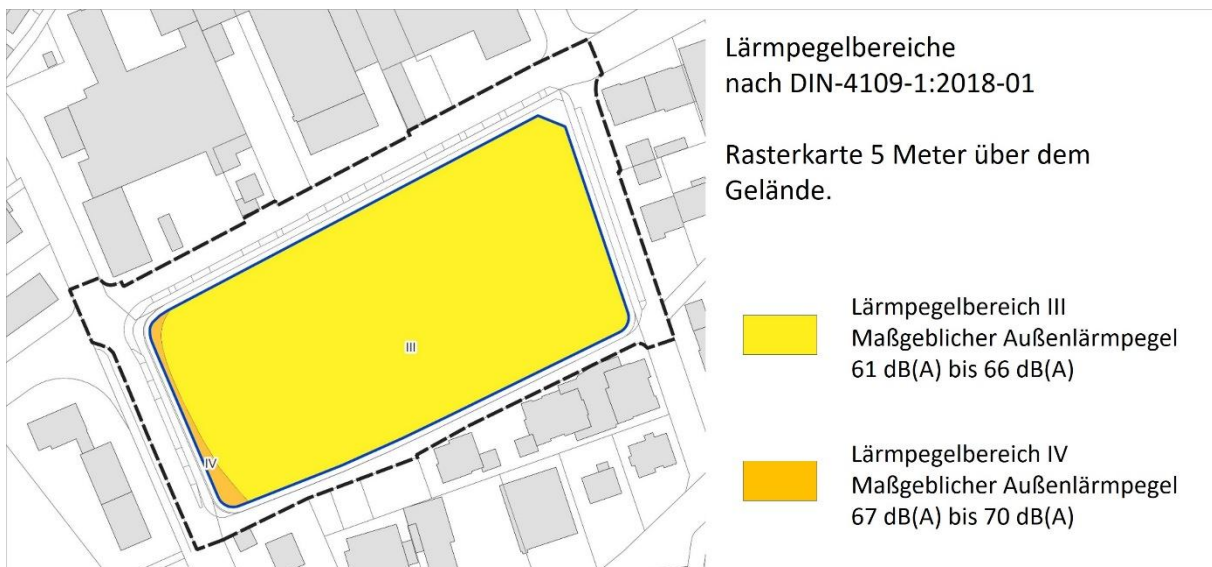
Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 – Schallschutz im Hochbau einzuhalten.

Die Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1:2018-01 – Schallschutz im Hochbau aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Lärmpegelbereiche wurden entlang der Baugrenze stockwerksgenau ermittelt und sind im schalltechnischen Gutachten aufgeführt.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche II bis IV festgesetzt. Die folgenden erforderlichen Schalldämm-Maße sind durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegel- Bereich	Maßgebender Außenlärmpegel	Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60 dB(A)	35	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	40	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	45	40	35

Abbildung 2: Graphische Darstellung der Lärmpegelbereiche



Im Baugenehmigungsverfahren können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass niedrigere Pegelwerte auftreten und somit geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dabei ist der künftige Zustand der Bebauung zu berücksichtigen, nicht die derzeitige Situation (Schirmwirkung der Bebauung).

5.7.2 Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume:

Lärmschutzmaßnahme 1 (L 1)

Bei der Neuerrichtung sowie bei Änderungen von Gebäuden sind innerhalb des in der Planzeichnung als „L 1“ (Lärmschutzmaßnahme 1) benannten und gekennzeichneten Bereiches mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 28. August 1998 in der geänderten Fassung vom 1. Juni 2017) im Tag- und Nachtzeitraum an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen des Deutschen Instituts für Normung e.V.) keine offenbaren Fenster zulässig.

Die Anforderung gemäß L 1 gilt nicht, wenn bei der Neuerrichtung sowie bei Änderungen von Gebäuden durch ein Schallgutachten gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) nachgewiesen wird, dass vor den offenbaren Fenstern durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. Abschirmung durch schallschirmende vorgelagerte Bebauung, vorgelagerte verglaste Balkone, Prallschutzscheiben oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort vor dem offenbaren Fenster abschirmen) keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm im Tag- und/oder im Nachtzeitraum zu erwarten ist.

5.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.8.1 Pfg. 1: Pflanzung von Einzelbäumen

Auf den privaten Grundstücksflächen WA 1 bis WA 10 sind mindestens acht standortgerechte Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen (WA1 bis WA8 min. 6 Bäume, WA 9 und WA 10 min. 2 Bäume).

Im öffentlichen Straßenbereich des Planungsgebietes sind folgende Anzahl standortgerechter Bäume 2. Ordnung zu pflanzen:

Hofwiesenstraße 4 Bäume, Schillerstraße 7 Bäume, Kupferwiesenstraße 4 Bäume

Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neupflanzung gleich. Die Bepflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Geeignete Arten finden sich in der Pflanzliste A im Anhang.

5.8.2 Pfg. 2: Dachbegrünung

Die als Flachdächer ausgeführten Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind vollständig extensiv zu begrünen; geeignete Pflanzenarten finden sich in der Pflanzliste C im Anhang.

Eine extensive Begrünung hat auch zu erfolgen, soweit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie errichtet werden; etwas anderes gilt nur, wenn und soweit aufgrund der Eigenart der Anlagen (z.B. Attiken, Terrassenflächen, Flächen für Wartung und Wartungswege, Dachausstiege, Oberlichter, Strangentlüftungen) eine extensive Begrünung ausgeschlossen ist.

Soweit auf den Dachflächen zur Gebäudeheizung erforderliche technische Anlagen zur Wärmeengewinnung (z.B. Wärmepumpen) errichtet werden, entfällt die Pflicht zur extensiven Dachbegrünung auf der Fläche dieser Anlagen.

5.8.3 Pfg. 3: Begrünung privater Freiflächen

Die Vegetationsflächen gem. 6.5 sind auf mind. 10% der Fläche mit heimischen oder anderen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Geeignete Arten finden sich in der Pflanzenliste B.

40% der Vegetationsflächen gem. 6.5 sind dauerhaft artenreich zu begrünen z.B. mittels blütenreicher Wiese oder Pflanzung, ausgenommen Rasen.

5.8.4 Pfg. 4: Begrünung von Einfriedungen und Nebenanlagen

Nichtlebende Einfriedungen und Nebenanlagen sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu bepflanzen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste D im Anhang zu entnehmen.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

5.9 Gebiet, in dem bei Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB)

In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen (=Gebiet iSd § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB), die nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen für bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten gekennzeichnet wurden, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen zu treffen:

- a) Bei der Errichtung von Untergeschossen und Tiefgaragen sind in den überflutungsgefährdeten Bereichen Eingänge, Zufahrten und Öffnungen gegen Wassereintritt zu sichern.
- b) Gebäudetechnik und technische Anlagen außerhalb der Gebäude sind in den überflutungsgefährdeten Bereichen jeweils entweder hochwassersicher

auszuführen oder oberhalb der Wasserspiegellage möglicher Überflutungen (maßgeblich ist die Wasserspiegellage bei extremen Starkregenereignissen) zu platzieren.

5.10 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. b BauGB)

- a) Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen (=Gebiet iSd § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB) sind bei Errichtung baulicher Anlagen diejenigen baulichen und technischen Maßnahmen zu ergreifen, die im Hinblick auf das jeweilige Bauvorhaben erforderlich sind, um eine erhebliche Verschlechterung der Starkregenauswirkungen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (statistische Eintrittswahrscheinlichkeit: alle 100 Jahre) zu vermeiden. Zu den zu vermeidenden Verschlechterungen zählt insbesondere eine erhebliche Erhöhung des Wasserspiegels in der Hofwiesenstraße, der Schillerstraße, der Kupferwiesenstraße, der Straße Wettegraben sowie auf den hieran angrenzenden Grundstücken.
- b) Der Bauherr hat zur Befolgung der Festsetzung unter vorstehend a) im für sein Bauvorhaben einschlägigen bauordnungsrechtlichen Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) fachgutachterlich nachzuweisen, welche Maßnahmen er ergreift, um die vorstehenden Vorgaben zu erfüllen, und dass diese Maßnahmen eine erhebliche Verschlechterung der Starkregenauswirkungen verhindern. Zu den ggf. erforderlichen Maßnahmen zählen u.a. die Anlage von Mulden, Rigolen, Mauern und Einläufen.

6 Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

6.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform

Für Hauptgebäude und untergeordnete Gebäude in den Flächen WA 1 bis WA 10 sind als Dachform nur Flachdächer (FD) zulässig.

Dacheindeckung

Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen (siehe 5.8.2). Dachaufbauten und Lichtkuppeln sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe zulässig.

6.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassade hinausragen

Freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen oder Pylonen sind nicht zulässig. Werbeanlagen in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

6.3 Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.3.1 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden oder müssen durch entsprechend hohe Bepflanzungen oder Einfriedungen eingefasst werden.

6.3.2 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder Natursteinen sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,50 m betragen. Es sind Holzzäune, Metallzäune und lebende Einfriedungen zulässig. Tote Einfriedungen sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Kletterpflanzen o.ä.) zu begrünen.

Auf Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere ist zu achten.

6.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen (§ 9 Abs. 1 LBO).

Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind im Bereich der Vegetationsflächen im Mittel mit 60 cm durchwurzelbarer Schicht zu überdecken. Für Baumstandorte sind im Mittel 80 cm erforderlich. Abweichungen der Überdeckung sind in Randbereichen der unterbauten Flächen ausnahmsweise zulässig.

6.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 150 cm des vorhandenen Geländes (siehe Bestandsplan Vermessung Hils 2021) sind zulässig. Darüberhinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig.

6.6 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig. Nur Parabolantennen sind zulässig, wenn sie in einem dem Hintergrund angepassten Farbton mit matter Oberfläche behandelt sind.

6.7 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Jegliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7 Hinweise

7.1 Hochwasserschutz/ Grundwasserschutz

Auf § 43 Wassergesetz BW wird hingewiesen. Wird Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 43 Abs. 5 Wassergesetz BW unverzüglich der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die in das Grundwasser einschneiden, sind Maßnahmen zu prüfen, die eine dauernde Ableitung von Grundwasser und eine Absenkung des Grundwasserspiegels verhindern.

Der Bemessungswasserspiegel wird im Einzelfall aufgrund der weiteren Beobachtung des Grundwasserspiegels in den vorhandenen Pegeln festgelegt.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Innerhalb der überbaubaren Flächen befinden sich überflutungsgefährdete Bereiche durch Starkregenereignisse. Es werden Vorsorgemaßnahmen im Sinne einer hochwasserangepassten Planung von baulichen Anlagen innerhalb der Flächen mit Gefährdungspotenzial für Überflutungen empfohlen. Hierzu gehört neben den in Kap 5.9 aufgeführten Festsetzungen die Verwendung gegen Hochwasser beständiger Materialien.

Die Notwendigkeit zur Abdichtung von Gebäuden gegen aufstauendes Grundwasser sollte geprüft werden und es sollten bei Bedarf entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

Alle Bewohner des Baugebietes sind über die bestehenden Starkregengefahren und über das korrekte Verhalten im Starkregenfall zu informieren.

7.2 Denkmalschutz

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Fundstellen angetroffen, sind unverzüglich das Landesamt für Denkmalschutz Baden-Württemberg und die untere Denkmalschutzbehörde zu unterrichten.

Auf die gesetzliche Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird ausdrücklich hingewiesen.

7.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelung (BBodSchV, DIN 19731 und DIB 18915) wird hingewiesen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 LBO). Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Der Bodenaushub ist, falls möglich, innerhalb des Grundstücks wieder zu verwenden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden.

Erforderliche Nachweise im Rahmen einer analytischen Untersuchung sind an das Landratsamt Ludwigsburg zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial in der aktuellen Fassung einzuhalten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem

Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Auf die Ersatzbaustoffverordnung wird hingewiesen.

7.4 Artenschutz

Aspekte des Artenschutzes wurden in der Vegetationsperiode 2022 im Rahmen einer tierökologischen Untersuchung geprüft (Jensen 2022, siehe Anhang). Als notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden eine Rodungszeitenbeschränkung, eine Bauzeitenbeschränkung für Abriss und Neubau sowie eine ökologische Baubegleitung vorgeschlagen. Für die nichtvermeidbaren Eingriffe werden CEF-Maßnahmen in Form von der Anbringung von Nisthilfen für Vögel und von Quartierkästen für Fledermäuse gefordert, deren Realisierung durch Ergänzende Vereinbarungen zu den geschlossenen Städtebaulichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern gesichert wird (siehe Anlage zur Begründung).

Bei einer Überbauung bereits bebauter oder bislang nicht bebauter Flächen, einem Eingriff in bestehende Gehölz- und Baumbestände oder beim Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist das Vorkommen streng geschützter Arten zu prüfen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

7.5 Immissionsschutz

Die Notwendigkeit der Festsetzung von schalltechnischen Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärm aus dem Verkehr und den gewerblichen Nutzungen der Umgebung und die Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde in einem schalltechnischen Gutachten untersucht (PLANUNG+UMWELT GefaÖ 2025, siehe Anlage).

7.6 Klimaschutz

Zur Vermeidung des Klimawandels wird die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung solarer Einstrahlung auf den Flachdächern der Gebäude und Nebenanlagen durch entsprechende Festsetzung der Dachbegrünung ermöglicht (siehe Kap. 5.8.2).

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere zur Vermeidung von Überhitzungen können Verschattung von Gebäuden und Freiflächen durch Vegetation sowie eine Erhöhung des Grünflächenanteils in Verbindung mit einem geringen Versiegelungsgrad sein. Dieser Ansatz findet sich in den Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen (siehe Kap. 5.8).

7.7 Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen sollten blendfrei gestaltet und in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so angeordnet werden, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Für die Außenbeleuchtung sollten nach Möglichkeit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin verwendet werden. Da von der Beleuchtung negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten möglich sind, sollten nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt beleuchtet werden. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen sollte vermieden werden.

Zum Schutz nachtaktiver Tiere sollten von den Grundstücken sowie der Straßenbeleuchtung ausgehende Lichtemissionen durch die Verwendung geeigneter Beleuchtungskörper und Beleuchtungsmittel (z. B. Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen statt Quecksilber-Hochdrucklampen) zu verwenden.

8 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss
(gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
(gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Auslegungsbeschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
(gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

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

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 4 GemO/BW)

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Gerlingen, den

Dirk Oestringer, Bürgermeister

9 Anhang

Pflanzliste A: Laubbäume

Bäume I. Ordnung	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides 'Deborah'*	Spitzahorn
Acer platanoides 'Eurostar'	
Ginkgo biloba*	Ginkgobaum
Liquidambar styraciflua*	Amberbaum
Liriodendron tulipifera*	Tulpenbaum
Platanus acerifolia*	Platane
Populus nigra 'Italica'*	Säulenpappel
Quercus cerris*	Zerreiche Traubeneiche Pyramideneiche Schmale Roteiche
Quercus petraea*	
Quercus robur 'Fastigiata Koster'*	
Quercus rubra*	
Sophora japonica*	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata* (und Sorten)	Winterlinde
Tilia europaea 'Pallida'*	Kaiserlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'*	Brabanter Silberlinde
Ulmus –Hybride 'New Horizon'*	Schmalkronige Stadtulme
Bäume II. Ordnung (mittelgroß)	
Acer campestre*	Feldahorn
Acer campestre 'Elegant'*	
Acer campestre 'Elsrijk'*	
Acer monspessulanum*	Französischer Ahorn
Acer platanoides in Sorten ('Cleveland' /)	Spitzahorn

<i>Alnus x spaethii</i> *	Purpurerle
<i>Carpinus betulus</i> <i>Carpinus betulus</i> 'Lucas'*	Hainbuche Säulenhainbuche
<i>Catalpa bignonioides</i> *	Trompetenbaum
<i>Celtis australis</i> *	Südlicher Zürgelbaum
<i>Fraxinus ornus</i> 'Louisa Lady' *	Blumenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline'*	Dornenlose Gleditsie
<i>Koelreuteria paniculata</i> *	Blasenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Worplesdon'*	Amberbaum
<i>Malus tschonoskii</i>	Scharlach-Apfel
<i>Ostrya carpinifolia</i> *	Hopfenbuche
<i>Parrotia persica</i> *	Persischer Eisenholzbaum
<i>Prunus sargentii</i> *	Scharlachkirsche
<i>Prunus serrulata</i> 'Kanzan'*	Japanische Nelkenkirsche
<i>Prunus padus</i> 'Schloß Tiefurt'*	Traubenkirsche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'*	Chinesische Wildbirne
<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Semperflorens'*	Robinie
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'*	Amerikanische Stadtlinde
<i>Ulmus VADA</i>	Wanoux-Ulme

* Klimaresistente Baumarten nach Straßenbaumliste der GALK e.V. (<http://www.strassenbaumliste.galk.de/>;
 Abfrage am 18.08.2022)

Pflanzliste B: Sträucher für trockenen Standort, hitzeverträglich, insektenfreundlich

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier in Arten und Sorten	Felsenbirne
Aronia melanocarpa	Schwarzfrüchtige Apfelbeere
Berberis in Arten und Sorten	Berberitze
Ceanothus 'Gloire de Versailles'	Blaue Säckelblume
Cercis siliquastrum (auch als Kleinbaum)	Gewöhnlicher Judasbaum
Cornus mas (auch als Kleinbaum)	Kornelkirsche
✓Corylus in Arten und Sorten	Haselnuss
Deutzia in ungefüllten Arten und Sorten	Deutzie
Elaeagnus ebbingei	Wintergrüne Ölweide
Hibiscus syriacus (in Sorten)	Strauch-Eibisch
Hypericum 'Hidcote'	Großblumiges Johanniskraut
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Gewöhnl. Liguster/ Rainweide
Malus spec. z. Bsp. Malus 'Strawberry Parfait'	Zierapfel
Physocarpus opulifolius (und Sorten)	Blasenspiere
✓Ribes in Arten und Sorten	Johannisbeere
✓Rosa rubiginosa	Weinrose (h)
✓Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (h)
Salix –Arten und Sorten (Salix purpurea 'Nana', Salix rosmarinifolia, Salix lanata)	Weiden (Purpur-Weide, Rosmarin-Weide, Woll-Weide)
Viburnum lanata Viburnum burkwoodii	Wolliger Schneeball Wintergrüner Duft-Schneeball

Weigela florida in Sorten	Weigelie
---------------------------	----------

Pflanzliste C: Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name	Blütenfarbe	Blütezeit	Optimale Substrathöhe (cm)
Anthoxanthemum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	-	V_VI	10-15
Antennaria dioica	Katzenpötchen	rosa	V-VI	7-10
Arenaria serpyllifolia	Quendel-Sandkraut	weiß	V-IX	7-10
Briza media	Mittleres Zittergras	-	V-VIII	10-15
Bromus erectus	Aufrechte Trespe	-	V-VII	10-15
Campanula rotundifolia	Rundblättr. Glockenblume	blau	V-VII	10-15
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke	pink	VI-IX	7-10
Dianthus deltoides	Heidenelke	rosa	VI-VIII	7-10
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel	rosaweiß	V-VIII	6-8
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch	gelblich	V-VI	6-8
Festuca amethystina	Amethyst-Schwingel			
Festuca ovina	Echter Schaf-Schwingel	-	VII-VIII	7-10
Festuca pallens	Bleicher Schaf-Schwingel	-	V-VI	7-10
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen	gelb	V-VII	7-10
Hieracium aurantiacum	Orangerotes Habichtskraut	dunkel-orange	VI-VIII	10-15
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	gelb	V-VII	7-10

Botanischer Name	Deutscher Name	Blütenfarbe	Blütezeit	Optimale Substrathöhe (cm)
Koeleria macrantha	Zierliches Schillergras	-	V-VI	7-10
Melica ciliata	Bewimpertes Perlgras	-	V-VI	7-10
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras	-	VI-VII	10-15
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut	gelb	VI-VII	7-10
Prunella grandiflora	Große Brunelle	violett	VI-VIII	7-10
Pulsatilla vulgaris	Gewöhnliche Küchenschelle	violett	III-IV	10-15
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	gelb	VI-VII	6-8
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	weiß	VI-VIII	6-8
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer	gelb	VI-VII	6-8
Sempervivum arachnoideum	Spinnen-Hauswurz	rosa	VII-VIII	6-8
Ranunculus bulbosus	Knollen-Hahnenfuß	gelb	IV-VII	7-10
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	violett	VI-VIII	7-10
Silene nutans	Nickendes Leimkraut	weiß	VI-VII	7-10
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian	rosa-violett	V-VIII	7-10
Thymus serpyllum	Feldthymian	violett	V-IX	7-10

Pflanzliste D: Fassadenbegrünende Gehölze

Ranker:	
Botanischer Name	Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana Sorten	Waldrebe
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Lonicera caprifolium Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa spec.	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen
Klimmer:	
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiloris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veichii“	Selbsterklimmender Wein