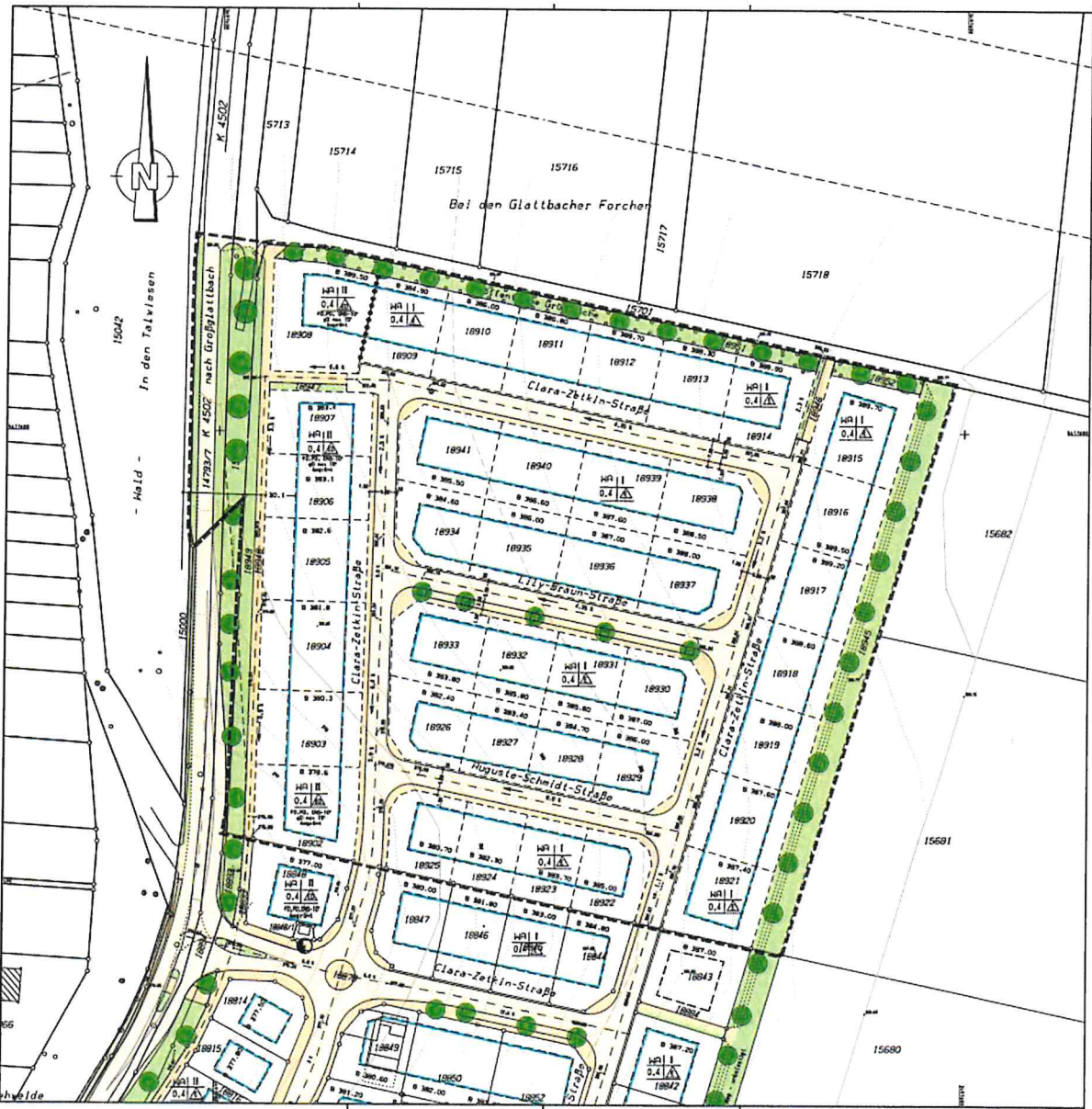


**Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans  
„Kohlplatte III“  
Öffentliche Bekanntmachung der Rechtskraft der Satzung und der  
dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

**Der Gemeinderat der Gemeinde Wiernsheim hat am 06.05.2020 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kohlplatte III“ mit Textteil in der Fassung vom 22.04.2020 gem. § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.04.2020 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) mit Wirkung vom 01.08.2019, als Satzung nach § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910) mit Wirkung vom 24.10.2020, beschlossen.**

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.04.2020.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wie dargestellt.



**Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kohlplatte III“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).**

Die Änderung des Bebauungsplans kann einschließlich ihrer Begründung im Bauamt des Rathauses Wiernsheim, Marktplatz 1, 75446 Wiernsheim, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Planänderung und ihre Begründung einsehen und Auskunft über ihren Inhalt verlangen.


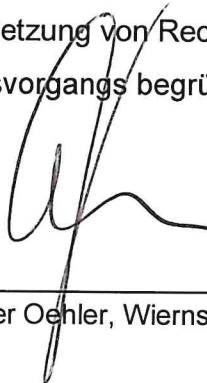
Die in Kraft getretene Bebauungsplanänderung mit der Begründung ist zudem auf der Homepage der Gemeinde Wiernsheim unter <https://www.wiernsheim.de/rathaus/neuigkeiten/aktuellesamtl-bekanntmachungen/> abrufbar.

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39–42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1–3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs

nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.



The seal is circular with the text 'GEMEINDE WIERNSHEIM' around the top and '1831' at the bottom. In the center is a coat of arms featuring a shield with a cross, a bird, and other heraldic symbols, surrounded by a wreath.

---

Bürgermeister Oehler, Wiernsheim, den 18.11.2020

# Zeichenerklärung zum Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 1 - 11 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet, eingeschränkt § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 BauGB, § 15 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GFZ)  
I Zahl der Vollgeschosse = 1

3. Bauweise, Baugrenzen  
§ 9 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

**E** **ED** nur Einzelhäuser zulässig bzw. nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.  
Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
§ 9 BauGB

**F** **P** **G** Fahrbahnfläche  
Parkfläche, wasserdurchlässig  
Gehweg

5. Grünflächen  
§ 9 BauGB

**G** Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung

**B** Anpflanzung hochstämmiger Baum

**S** Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen

**---** **---** **---** Abgrenzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

**---** **---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**---** **---** Abgrenzung private u. öffentl. Grünfläche

**---** **---** 15650 alte Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

**---** **---** 18557 neue Flurstücksgrenze mit neuer Flurstücksnummer

**---** **---** Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannung)

GEMEINDE WIERN SHEIM im ENZKREIS  
GEMARKUNG WIERN SHEIM, OT .SERRES

## BEBAUUNGSPLAN KOHLPLATTE III

1. Änderung

Maßstab 1:500

### Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Satzung gemäß § 10 (1) BauGB von Gemeinderat beschlossen	am	06.06.2018
Bebauungsplan in Kraft getreten gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung	von	22.06.2018
Aufstellung der Änderung der Bebauungspläne durch Beschluß des Gemeinderates gemäß § 2 (1) BauGB	vom	19.09.2018
Veröffentlichung Niederschrift im Amtsblatt	am	05.10.2018
Feststellung des Entwurfs der Änderung durch den Gemeinderat	von	16.10.2019
Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt	von	12.11.2019
	bis	16.12.2019
Beteiligung der Täte	von	18.12.2019
	bis	30.01.2020
Änderung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB von Gemeinderat beschlossen	am	06.05.2020
Änderung in Kraft getreten gemäß § 10 (1) BauGB durch Bekanntmachung	von	20.11.2020
Den o.a. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt Wiernsheim, den 20.11.2020		

der Bürgermeister

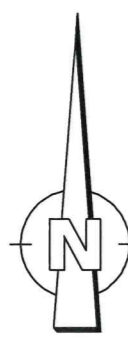
Ausarbeitung Änderung des Bebauungsplanes  
Gefertigt: Illingen, den 05.10.2020

**GÜNTER REPPLE**  
Dipl.-Ing. (FH) BDB  
Vermessungs- u. Ingenieurbüro  
Ortszentrum 11, 75428 Illingen  
Tel. (07042) 82 08 22/23 • Fax 2 40 99

Ausgefertigt:

Wiernsheim, den

der Bürgermeister



In den Talwiesen

- Wald -

15000

14793/7 K 4502 nach Großglattbach

15042

15042

15042

shweide

Bei den Glattbacher Forchen

Gemeinde **WIERN SHEIM** im **ENZKREIS**, **Ortsteil Serres**

**TEXTTEIL**  
**zum Bebauungsplan**  
**KOHLPLATTE III mit 1. Änderung**

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.IS 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.IS 3786)
- Planzeichenverordnung 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.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg 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.

**Anlagen** des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften siehe Bebauungsplan „KOHLPLATTE III“:

- Begründung
- Grünordnungsplan
- Umweltbericht
- Lärmschutzgutachten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Bebauungsplan „KOHLPLATTE III“):  
Nördlich des Bebauungsplangebietes Kohlplatte II,  
östlich der K 4502 nach Großglattbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 22.04.2020 ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

- A)** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinden werden aufgehoben.
- B)** Textliche Festsetzungen  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

## 1.01 Bauliche Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- a) **Art der baulichen Nutzung**, §§ 1 - 15 BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO  
Nicht zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind - auch ausnahmsweise - nicht zulässig.
- b) **Maß der baulichen Nutzung** (Höchstgrenze)  
§ 16 - 21 a BauNVO  
Die bebaubare **Grundfläche** wird durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen und durch die **Grundflächenzahl** (0,4) festgelegt.  
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- c) **Zahl der Vollgeschosse (siehe Eintragungen Plan)**  
Höchstwert Z = I  
Die höchstzulässige **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude beträgt zwei.  
  
Höchstwert Z = II  
(Änderung im Baufeld zwischen Clara-Zetkin-Straße und der K 4502:  
Die höchstzulässige **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude beträgt drei.)
- d) **Gebäudehöhe**  
Für jedes Gebäude wird eine **Bezugshöhe** über NN festgesetzt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf über der Bezugshöhe liegen oder darf diese unterschreiten.  
Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten können Verschiebungen bei den Abgrenzungen unterschiedlicher Bezugshöhen oder Zwischenhöhen zugelassen werden.  
  
Bei Satteldachgebäuden und bei Gebäude mit Flachdächern (bei Z = I) darf die Traufhöhe (Wandhöhe) maximal 6,2 m über der Bezugshöhe liegen.  
Bei Satteldächern im Bereich Geschößzahl Z = I darf die Firsthöhe nicht über 8,0 m liegen.  
  
Bei Flachdachgebäude im Bereich Geschößzahl Z = I dürfen die Wandhöhen 6,2 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.  
  
Im Bereich zwischen Clara-Zetkin-Straße und der K 4502 (Geschößzahl Z = II) darf die Gebäudeoberkante (OK Attika) der Gebäude bei der Flachdachbauweise 9,0 m nicht überschreiten.  
  
Im Zusammenhang mit Pultdächern gilt auf der höher liegenden Dachseite die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe (GH) bzw. Firsthöhe (FH) von 9,0 m.

## 1.02 Bauweise

§ 9 (1) Nr.2 BauGB in V. mit § 22 BauNVO

„E“ es sind nur Einzelhäuser zulässig.

„ED“ es sind Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

Im Bereich „ED“ sind auch Reihenhäuser zulässig.

## 1.03 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit mindestens 1 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Pro Grundstück ist ein Gebäude mit max. 15 cbm umbautem Raum zulässig. Funkantennen und Antennenanlagen für Mobilfunk sind nicht zulässig.

## 1.04 Verkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der Straßenräume ist unverbindlich.

Die Straßenbeleuchtungen, Masten einschließlich Betonfundament, sind auf den der Straße angrenzenden Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus sind, falls zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, Stützmauern auf der Grundstücksgrenze, sowie Böschungflächen auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

## 1.05 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Garagen müssen von der Straßengrenze folgende Abstände eingehalten werden:

Auf der Zufahrtsseite 5,0 m, mindestens 2,00 m.

(ein geringerer Abstand als 5,0 m ist nur mit funkgesteuertem Türöffner zulässig.)

## 1.06 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Ableitung des Niederschlagswassers wird im Baugebiet ein separates Regenwasserkanalsystem verlegt.

Das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und der befestigten Flächen auf dem Grundstück muss in Zisternen, die auf den einzelnen Grundstücken anzulegen sind eingeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss 0,03 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> Dachfläche und befestigter Grundstücksfläche betragen. (bei einem Abflussbeiwert von 1,0). Bei abweichenden Abflussbeiwerten kann ein kleineres Rückhaltevolumen gewählt werden. Dabei muss der Quotient aus spezifischem Rückhaltevolumen und Abflussbeiwert nach DIN 1986-100 jedoch mindestens 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> Dachfläche betragen.

Der Regenspeicher muss mit einer integrierten Schwimmerdrossel ausgestattet sein. Der zulässige Drosselabfluss beträgt 0,2 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche + befestigter Grundstücksfläche. Der Überlauf muss an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

## 1.07 Ausgleichsmaßnahmen

### **Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) – Ausgleichsmaßnahme**

Verkehrsbegleitgrün, öffentliche und private Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung/Ansaat.

**Auf öffentlichen Grünflächen** sind standortheimischer Laubbäume, z.B. Kernobst- oder Steinobstbäume, (keine großkronige Bäume) auf mittelstark wachsenden Unterlagen zu pflanzen.

**Privaten Grünflächen** sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 3. Ordnung (kleine Bäume ca. 7-12/15 m Höhe) zu pflanzen. Das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten.

Alle Bäume und Sträucher sind vom Eigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls sind abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Für die Pflanzenverwendung sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.

**Öffentliche Grünflächen**, Graswege und angrenzende Ackerflächen sind während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun zu schützen. Eingriffe in den Boden oder das Befahren des Bodens in nassem Zustand ist auszuschließen.

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

#### **(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Ausgleichsmaßnahmen**

Für die weitere Ausarbeitung der folgend aufgeführten Maßnahmen wurde eine Fachplanung (Landschaftspflegerischer Ausführungsplan und Pflege- und Entwicklungsplan) erarbeitet.

Versickerung von Oberflächenwasser auf der Baustelle, Wasserhaltung mit Sandfang und geregelter Ableitung in einem Vorflutgraben.

Durchgrünung des Vorhabenraumes

Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten Pflanzen.

Begrünungsgebot für Hausgärten: Pflanzgebot für mindestens einem Baum pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Baum 3. Ordnung (Kleinbaum 7 - 12/15m Höhe).

### **Flächen mit Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Ausgleichsmaßnahme**

Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind Lage der Anpflanzflächen und Anzahl der Bäume bindend.

Bäume im Bereich der Verkehrsanlagen sind mit ausreichendem Wurzelraum und Schutz vor mechanischen Verletzungen vorzusehen. Für die Nachhaltigkeit der Baumpflanzungen an diesen Standorten sind die Beachtung der fachlichen Standards der *Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2; (FFL 2004)* zwingend.



Alle Bäume und Sträucher sind vom Eigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls sind abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen.  
Für Baum- und Strauchpflanzung in Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gelten die dort formulierten Vorgaben zusätzlich.

### **Begrünte Dachflächen – Minderungsmaßnahmen**

Flachdächer und schwach geneigte Dächer (< 15°) sind mit einer Substratstärke von mind. 10 cm extensiv zu begrünen.

Tiefgaragen sind mit einer Substratstärke von mind. 20 cm extensiv zu begrünen.

### **Bodenschutz**

Auf die unmittelbar geltenden gesetzlichen Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Es gelten folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, die i.d.R. bereits in der Objektplanung bzw. Ausschreibung des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind:

Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubgebietes.

Beschränkung der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft auf das notwendige Maß und Schutz der Böden außerhalb des Baubereiches vor temporärer Inanspruchnahme durch Ausweisen von Tabuflächen und Baulagerflächen, Errichtung von Schutzzäunen.

Sorgsamer/sachgerechter Umgang mit dem Boden:

Verzicht auf befahren nasser Böden mit schweren Maschinen (beschränken der Lasteinträge – ggf. witterungsbedingter Baustillstand; Anlage von Baustraßen); schichtgerechte sachgemäße Behandlung, (Zwischen-) Lagerung (Trennung von Ober- und Unterboden) und Wiedereinbau der zwischengelagerten Böden; frühzeitige Wiederbegrünung/ Zwischensaat offener Böden – ggf. temporäre Erosionsschutzmaßnahmen ergreifen; Rückhaltung, Klärung und, wenn möglich, Versickerung von Oberflächenwasser.

Die rechtlichen Vorgaben sowie Normen und Hinweise sind unbedingt zu beachten:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV);
- DIN 18915 – Bodenarbeiten;
- DIN 18918 – Ingenieurbio-logische Sicherungsbauweisen;
- DIN 19731 (1998): Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial;
- BAFU (2001) Bodenschutz beim Bauen.

Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im gesamten Baubereich, ggf. sind geeignete Sicherungsmaßnahmen vorzusehen (z.B. Abdichtungen zum Schutz von Boden und Grundwasser).

### **Außenbeleuchtung:**

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, mit geringem UV-Anteil und nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden. Keine Halogenmetallampfen oder Quecksilberdampflampen verwenden.

### **Artenschutz:**

Vögel - Heckenbrüter: Baustraßen, Lager- und Abstellplätze sollen möglichst weit entfernt von den vorhandenen Heckenstrukturen angelegt werden (Tabuzonen im Bereich der Gehölze an der Straße).

Das Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung umgangen werden. Fällarbeiten dürfen nur von Oktober bis Februar durchgeführt werden.

fenlandbrüter: Um das Tötungs- und Störungsverbot zu umgehen, dürfen Eingriffe in die Fortpflanzungsstätte (Äcker) nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Andernfalls besteht die Möglichkeit, dass die Gelege aufgegeben werden oder durch direkte Einwirkung der Baumaßnahmen Eier und Jungvögel getötet/zerstört werden.

Das durch die Flächeninanspruchnahme entfallende Brutrevier muss im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden.

### **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:**

#### **Artenschutz**

Anlage von einem **Lerchenfenster** auf den umgebenden Ackerflächen.

- mindestens 150 m Abstand zu geschlossenen Ortschaften,
- mindestens 50 m Abstand zu Straßen, Strauchhecken und Greifvogelansitzen,
- mindestens 20 m<sup>2</sup> pro Lerchenfenster,
- nicht innerhalb von Wintergerste.

Anlage **Streuobstwiesen** auf intensiv genutzter Ackerflächen  
auf Flst. 2474 u. 2476 Anlage von Magerwiesen mit 90 Obstbäumen.

#### **Umweltbaubegleitung zum Fachgebiet Bodenschutz, Artenschutz und Biotopschutz**

Durch eine **Umweltbaubegleitung** durch eine Person mit naturschutzfachlichem Sachverstand und Kenntnissen der Bauabläufe kann ein fachgerechter Umgang mit den Schutzgütern sichergestellt werden.

Es wird auf das „Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden - **Umweltschadengesetz** (USchadG) vom 10. Mai 2007 hingewiesen.

Die im beigefügtem Umweltbericht festgelegten externen Kompensationsmaßnahmen E1, E2 und E3 müssen bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten im Baugebiet fertiggestellt werden.

Die erforderlichen Ausführungspläne sind dem Umweltamt vorzulegen.

## **1.8 Führung der Versorgungsleitungen**

Elektrische Versorgungsleitungen und Leitungen des Fernmeldenetzes sind zu verkabeln.

# Hinweise

## 2.1 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis -Umweltschutzamt- unverzüglich zu informieren.

## 2.2 Geologie, Grundwasser

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind zu beachten. Objektbezogene Baugrundberatungen werden empfohlen. Der Grundwasserstand ist erst in größeren Tiefen zu erwarten.

## 2.3 Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

## 2.4 Lärmschutz

Ein Lärmschutzgutachten wurde erarbeitet.

## 2.5 Sonstiges

### Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz. Biotopplanungen / grünplanerische Fachpläne

Der GOP verweist verbindlich auf die Berücksichtigung der Inhalte des Artenschutzgutachtens bei allen Biotopgestaltungs- und Pflegemaßnahmen sowie Biotopmanagementmaßnahmen.

### Förderprogramme

Für Maßnahmen aus dem Bereich des Umwelt- und Naturschutzes existieren Förderprogramme von Bund, Land und Gemeinden. Informationen hierzu sind i.d.R. bei den jeweiligen Gemeinden und zuständigen Ämtern der Kreisverwaltung zu beziehen.

### Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

Der Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen (z. B. bei Lichtschächten) ist sinnvoll, um deren Falleneffekte insbesondere für Kleintiere zu verringern.

### Pflanzungen und Fällungen/Rodungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten. Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

Aufgestellt: Illingen, den 30.11.2017

Geändert: Illingen, den 15.03.2018 / 07.10.2019 / 22.04.2020

Ing.-Büro Repple

## C) Örtliche Bauvorschriften

§9 (4) BauGB i.Verb.m. §74 (1-3) LBO aufgrund § 74 Abs.6 LBO

### 1. Dächer

#### 1.1 Dachform § 74 (1) Nr. 1 LBO.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung (Z = I) ist keine Dachform festgelegt. Garagen sind nur mit Flachdächern oder Dachneigung unter 10° zulässig.

Im Baufeld zwischen Clara-Zetkin-Straße und der K 4502 sind

- Pultdächer, Walmdächer mit Dachneigung 5-8° und Flachdächer zulässig.
- Garagen sind nur mit Flachdächern oder mit Dachneigung unter 10° zulässig.

#### 1.2 Dachaufbauten

Dachgauben müssen von Außenkante der Giebelwände mindestens 1.50 m entfernt sein.

Der Abstand zum First muss mindestens 1 m betragen.

#### 1.3 Dachneigung

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung (Z = I) ist keine Dachneigung festgelegt. Im Baufeld zwischen Clara-Zetkin-Straße und der K 4502 sind die Pultdächer zur Erschließungsstraße nach Osten hin zu neigen.

#### 1.4 Dachdeckung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachflächen dürfen nicht aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB).“

Flachdächer und Pultdächer sind zu begrünen.

Dünnschichtbegrünung mit mindestens 10 cm Substratschicht.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung (Z = I) wird die Begrünung (Dünnschichtbegrünung mit mindestens 10 cm Substratschicht) empfohlen. Garagen mit Flachdächern oder Dachneigung unter 10° sind zu begrünen.

**Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.**

### 1.5 Fassadenmaterialien

Grelle, leuchtende Farben sind unzulässig.

## 2. Garagen und Carports

#### Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Beim Neubau von Gebäuden, die Wohnungen enthalten, ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen wie folgt zu errechnen:

Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche = 1 Stellplatz

Wohnungen über 50 qm – 80 qm = 1,3 Stellplätze

Wohnungen über 80 qm – 120 qm = 1,5 Stellplätze

Wohnungen über 120 qm = 2,0 Stellplätze

Zwischenwerte bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung werden ab der Dezimalzahl 5 als ganzer Stellplatz gerechnet.

Bei Einfamilienhäusern sind grundsätzlich unabhängig von der Wohnungsgröße 2 Stellplätze erforderlich.

### 3. Grundstücksgestaltung

- 3.1 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Böschungsneigung 1:1,5) sind von den Angrenzern auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.  
Unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze sind in einer Breite von 30 cm und einer Tiefe von 50 cm zu dulden.

- 3.2 Die unbebauten Flächen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der Außenwand auf der Seite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet („Vorgartenzone“), sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

- 3.3 Stützmauern und Böschungen  
Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zu Überwindung von Höhenunterschieden an Grundstücksgrenzen sind als Trockenmauern aus Naturstein, Gabionen (Füllung Naturstein) o.ä. auszuführen.  
Entlang der „Bergstraße“ an der westlichen Außenseite des Baugebiets zum Radweg und entlang der Einfahrt des Baugebiets bis zum Kreisverkehr sind nur Trockenmauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von 2,0 m erlaubt. Grundsätzlich müssen diese Stützmauern einen lichten Abstand von mindestens 50 cm im unteren Bereich zur Grenze einhalten.

Für alle anderen Stützmauern und Böschungen an Grundstücksgrenzen gilt:  
Stützmauern auf den Grundstücksgrenzen sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 0.7 m Höhe zulässig, zu Nachbargrundstücken mit 1 m Höhe, jeweils bezogen auf die bestehende Geländehöhe der Grenze der Grundstücke. Besteht Einigkeit bei den aneinandergrenzenden Grundstückseigentümern, ist eine gemeinsame Stützmauer ohne Versatz mit einer Gesamthöhe von bis zu 2 m zulässig. Zur Überwindung von größeren Höhenunterschieden sind weitere Stützmauern bis zu einem Verhältnis von 1:1 (d. h. bis zu einem 45° Winkel) zurück versetzt anzuordnen. Stütz- und Begrenzungsmauern, die mit einem Gebäude verbunden sind oder mit diesem eine optische Einheit bilden und mindestens 2,5 m von der Grenze im Grundstück liegen, können aus anderen Materialien als Naturstein gefertigt werden.

## **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Aufgestellt: Illingen, den 30.11.2017

Geändert: Illingen, den 15.05.2018 / 07.10.2019 / 22.04.2020

Ing.-Büro Repple

Anlagen (Siehe Bebauungsplan „KOHPLATTE III“):

---

**Umweltbericht**

UMWELTBERICHT  
UND AUSGLEICHSBILANZ  
nach § 2Abs. 4 und § 2a BauGB

Büro Volker Boden  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Ob der Ziegelhütte 3  
75223 Niefern - Öschelbronn

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bernhard Finke  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

**Artenschutz -**

Erläuterungsbericht  
Planungsbüro Beck und Partner  
Rankestraße 6  
76137 Karlsruhe

**Lärmschutzgutachten**

ISIS  
Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz  
Dipl.-Ing(FH)  
Manfred Spinner  
Tauchplatz 11  
88499 Riedlingen

**Baugrundgutachten**

Büro für Angewandte Geologie  
Dipl.-Geologe  
Harald Engel  
Kalkofenstraße 42  
75438 Knittlingen

## **Begründung:**

### **1. Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung**

Die Satzung des Bebauungsplans „Kohlplatte III“ wurde am 06.06.2018 im Gemeinderat der Gemeinde Wiernsheim beraten und beschlossen.

In Kraft getreten gemäß §12 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 25/2018 der Gemeinde Wiernsheim am 22.06.2018.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Kohlplatte III“. Der Geltungsbereich wird in der zeichnerischen Darstellung abgegrenzt.

Die 1. Änderung soll gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Von einer erneuten Umweltprüfung kann abgesehen werden, da diese bereits zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kohlplatte III“ durchgeführt wurde.

Der Geltungsbereich der "Kohlplatte III" schließt sich entlang der Bergstraße/K4502 an das Gebiet "Kohlplatte II" an und verfügt mit dieser über eine gemeinsame Einfahrt. Die Satzungen und Festsetzungen der beiden Gebiete sind aneinander angepasst. So sind beide Gebiete Wohngebiete mit der Festsetzung der Gebäude auf 1 Vollgeschoss.

Bei der „Kohlplatte II“ wurde eine 1. Änderung, die die Reihe der Bauplätze entlang der Bergstraße/K4502 betrifft, als Satzung am 30.06.2017 im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 26/2017 veröffentlicht. Die Änderungen betreffen u.a. die textlichen Festsetzungen zu einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen bei den Plätzen in direkter Nachbarschaft entlang der Bergstraße/K4502. Dies hatte seinen Ursprung in den topografischen Gegebenheiten, da das Gebiet nach Westen zur Bergstraße/K4502 abfällt und eine höhere Randbebauung zulässt.

Im Verfahren zum Bebauungsplan "Kohlplatte III" konnten die Festsetzungen der "1.Änderung Kohlplatte II" aus planungsrechtlichen und damit zeitlichen Gründen nicht berücksichtigt werden.

Da die beiden Gebiete aber städtebaulich eine Einheit bilden sollen, soll mit der "1. Änderung Kohlplatte III" die satzungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der Bauplätze in direkter Nachbarschaft zur Bergstraße/K4502 mit Gebäude mit 2 Vollgeschossen geschaffen werden. Somit gelten dann für Randbebauungen der Gebiete "Kohlplatte II" und "Kohlplatte III" die gleichen Festsetzungen u.a. in Bezug auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen.

Der Änderungsbebauungsplan trägt die Bezeichnung "1. Änderung Kohlplatte III".

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

### **2. Gegenstand der Bebauungsplanänderung**

Gegenstand der 1. Änderung zum Bebauungsplan ist die Anpassung des Bebauungsplans "Kohlplatte III" in der Ausfertigung vom 06.06.2018 in Bezug auf:

- Gebäudelängen
- Gebäudehöhen
- Dachgestaltung



### **3. Ziele der Bebauungsplanänderung**

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine stärkere Nutzbarkeit der Bauflächen z.B. für Familien mit mehreren Kindern möglich werden. Dadurch können individuelle Anforderungen der Eigentümer und Bauherrn bereits im Rahmen der Bauantragsstellung geklärt werden. Insgesamt soll eine der Nutzung angemessene Fortentwicklung von Festsetzungen im Rahmen der Beibehaltung der Grundzüge der Planung möglich werden.

Durch die Änderung der zulässigen Gebäudehöhe wird eine der Topografie entsprechende Anpassung vorgenommen.

Mit den Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen und der damit einhergehenden Vorgaben zur Dachgestaltung wird die Verträglichkeit und Angemessenheit der Gebäude sichergestellt.

### **4. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan, Abwägung zu berücksichtigender Belange**

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans werden weder Belange der Raumordnung, der Landes- und Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung noch weitergehende Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Bodendenkmalpflege berührt.

### **5. vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch**

Nachdem die 1. Bebauungsplan-Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird das Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Die 1. Bebauungsplan-Änderung beinhaltet geringfügige Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche, eine im Einzelfall geänderte Festsetzung der Gebäudehöhe.

Nach den Vorschriften des Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Geändert: Illingen, den 07.09.2018

Geändert: Illingen, den 07.10.2019 / 22.04.2020

Ing.-Büro Repple