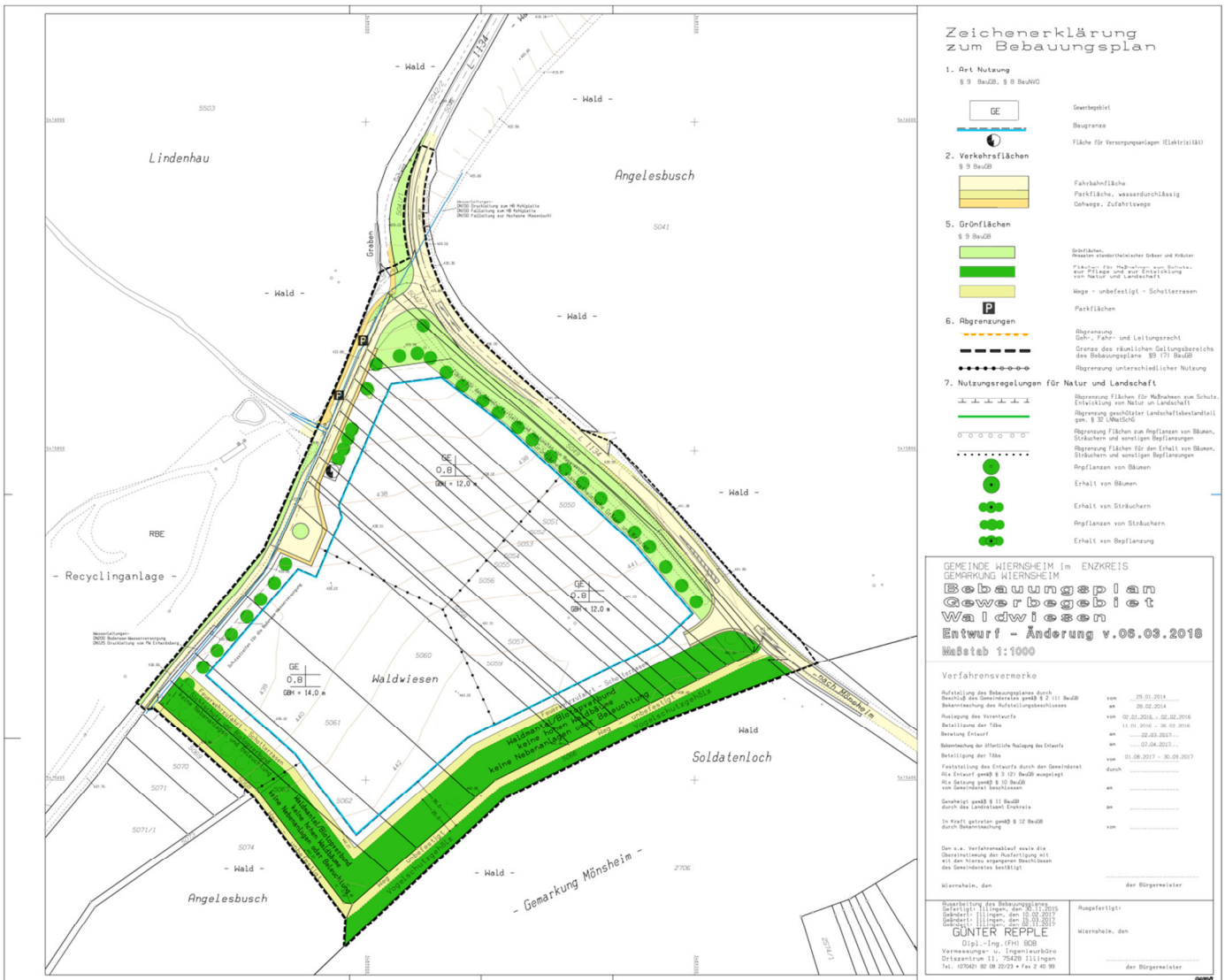


# Öffentliche Bekanntmachung Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „1. Änderung Waldwiesen“, Ortsteil Wiernsheim

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiernsheim hat am 14.03.2018 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „1. Änderung Waldwiesen“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Planbereich wird begrenzt durch:  
westlich: bestehender Feldweg entlang Gewann Lindenhau  
südlich: Verlängerung Waldrand Gewann Angelsbach  
östlich: Gemarkungsgrenze Mönshheim, Gewann Soldatenloch  
nördlich: L 1134

Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans des Büros Repple vom 06.03.2018 maßgebend.  
Im Einzelnen gilt der Lageplan mit dem im Folgenden dargestellten Kartenausschnitt:



Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit Begründung, den örtlichen Bauvorschriften und dem Grünordnungsplan vom **22.05.2018 bis einschließlich 25.06.2018** (Auslegefrist) beim Bürgermeisteramt Wiernsheim, Rathaus, Marktplatz 1, 75446 Wiernsheim zu den üblichen Dienstzeiten der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB aufgestellt.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift- Stellungnahmen beim Bürgermeisteramt Wiernsheim abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse:




*<http://www.wiernsheim.de/rathaus/neuigkeiten/aktuellesamtl-bekanntmachungen.html>* eingestellt.

Wiernsheim, 09.05.2018

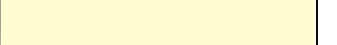

Karlheinz Oehler  
Bürgermeister

# Zeichenerklärung zum Bebauungsplan



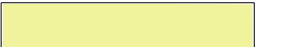
## 1. Art Nutzung § 9 BauGB, § 8 BauNVO

-  Gewerbegebiet
-  Baugrenze
-  Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)



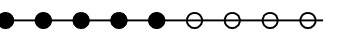
## 2. Verkehrsflächen § 9 BauGB

-  Fahrbahnfläche
-  Parkfläche, wasserdurchlässig
-  Gehwege, Zufahrtswege

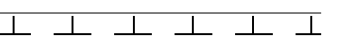








## 5. Grünflächen § 9 BauGB

-  Grünflächen, Ansaaten ständerheimischer Gräser und Kräuter
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Wege - unbefestigt - Schotterrassen

## 6. Abgrenzungen

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

## 7. Nutzungsregelungen für Natur und Landschaft

-  Abgrenzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Abgrenzung geschützter Landschaftsbestandteile gem. § 32 LNatSchG
-  Abgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Abgrenzung Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Anpflanzen von Bäumen
-  Erhalt von Bäumen
-  Erhalt von Sträuchern
-  Anpflanzen von Sträuchern
-  Erhalt von Bepflanzung

GEMEINDE WIERNSEIM im ENZKREIS  
GEMARKUNG WIERNSEIM  
**Bebauungsplan**  
**Gewerbegebiet**  
**Waldwiesen**  
Entwurf - Änderung v.06.03.2018  
Maßstab 1:1000

## Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes durch Beschluß des Gemeinderates gemäß § 2 (1) BauGB	vom	29.01.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	28.02.2014
Auslegung des Vorentwurfs	vom	02.01.2016 - 02.02.2016
Beteiligung der Többs	am	11.01.2016 - 26.02.2016
Beratung Entwurf	am	22.03.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs	am	07.04.2017
Beteiligung der Többs	vom	01.08.2017 - 30.09.2017
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt	durch	
Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen	am	
Genehmigt gemäß § 11 BauGB durch das Landratsamt Enzkreis	am	
In Kraft getreten gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung	vom	

Den o.a. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt

Wiernsheim, den ..... der Bürgermeister

Ausarbeitung des Bebauungsplanes  
Gefertigt: Illingen, den 30.11.2015  
Geändert: Illingen, den 10.02.2017  
Geändert: Illingen, den 15.03.2017  
Geändert: Illingen, den 02.11.2017  
**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



**T E X T T E I L**

**zum Bebauungsplan  
Gewerbegebiet Waldwiesen,**

**1. Änderung v. 06.03.2018**

**Entwurf**

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 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:

- Begründung
- Grünordnungsplan

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

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinden werden aufgehoben.

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

GE = Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Es sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

Die Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO ( Anlagen für kirchliche, kulturelle, sowie Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm untergeordnet sowie im räumlichen Zusammenhang erstellt werden.

Die nach § 8 (2) 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1(5) BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

Logistikunternehmen mit reinen Warenlagern sind unzulässig.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 1 (5) i.V. mit § 8 BauNVO).

b) **Maß der baulichen Nutzung** (Höchstgrenze)

§ 16 - 21 a BauNVO

Die bebaubare **Grundfläche** wird durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen und durch die **Grundflächenzahl (0,8)** festgelegt.

### **Überschreitungen von Baugrenzen §23 (2+3) BauNVO**

Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,0 m Tiefe und max. 10,0 m Breite sind zugelassen; die Gesamtbreite der Überschreitung darf jedoch nicht mehr als 1/5 der jeweiligen ausgeführten Gebäudefassade betragen.

c) **Gebäudehöhe**

Die max. Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan als Angabe über der Bezugshöhe = 441,00 m.ü.NN. festgesetzt.

Für begründete technische Aufbauten kann die im Plan festgesetzte max. Gebäudehöhe mit Gebäudeteilen und technischen Anlagen um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die

Gesamtsumme der Überschreitungen (bei technischen Anlagen: Projektion der Umhüllung) darf 10% der senkrecht projizierten Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Aus architektonischen Gründen kann die Gebäudehöhe auf einer Teil-Grundfläche von max.1000 m<sup>2</sup> die Gebäudehöhe auf max. 20 m über der Bezugshöhe betragen.

### **1.02 Bauweise**

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

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt.

Bei Gebäudelängen über 70 m dürfen zusammenhängende Flächen eines Materials max. 1.000 qm haben.

### **1.03 Dachbegrünung**

Alle Dachflächen sind mit mindestens 20 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen und als begrünte Flächen zu unterhalten.

Die Dachneigungen der Dächer sind so zu gestalten, dass die Dachbegrünung erfolgen kann.

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die Erdaufschüttungen auf Tiefgaragen sind folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen und Sträucher mindestens 60 cm,
- für mittelkronige Bäume mindestens 90 cm.

Falls keine Dachbegrünung erfolgen kann, ist eine Kompensation durch ein nachhaltiges Energiekonzept erforderlich.

### **1.04 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) – Ausgleichsmaßnahme**

#### **a) Sichtschutz und Biotopverbund;**

hohe Bäume; keine Nebenanlagen oder Beleuchtung. Herstellung artenreicher standortheimischer Wiesengesellschaften und die Pflanzung von standortheimischen Baumarten.

#### **b) Waldmantel**

Anlage eines Heckengehölzes mit Krautsaum. Gehölze gem. Liste „Gebietsheimische Gehölze in den Gemeinden Baden-Württembergs“ LFU (2002).

Die einschlägigen Normen und Richtlinien sind zu beachten. Wald- und flurseitige Zaunanlagen/Einfriedigungen dürfen max. 300 cm hoch sein, keine Streifenfundamente erhalten und müssen für bodenlebende Kleintiere (z.B. auch Igel) durchlässig sein.

#### **c) Grünflächen**

Bestand erhalten.

Alle öffentlichen Grünanlagen sind naturnah zu gestalten.

Geplante Kräuter- und Wiesensaatens sind unter Verwendung autochthonen Saatgutes zu gestalten. Für die Pflanzenverwendung gilt die Pflanzenliste „Gebietsheimische Gehölze in den Gemeinden Baden-Württembergs“.

Die Flächen sind während der Bauarbeiten/Bauphase durch einen Bauzaun zu schützen. Eingriffe in den Boden oder das Befahren des Bodens sind hier auszuschließen.

### **1.05 Baumfestsetzungen, Flächen mit Pflanzbindungen**

Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind Lage der Anpflanzflächen und Anzahl der Bäume bindend. Aufgrund der Lage im „Außenbereich“ gilt für die Pflanzenverwendung die Pflanzenliste im Anhang Kap. 9.4 des POPs. Als Mindestpflanzgröße der freistehenden Hochstämme gilt: 3 x v. m.B. STU 18 – 20.

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

Für Baum- und Strauchpflanzungen in Flächen gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB gelten die dort formulierten Vorhaben zusätzlich.

### **1.06 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen §9 (1) 11. BauGB Verkehrsflächen**

Grundstücke bis 50,0 m Breite können nur jeweils einmal an die öffentliche Straße angeschlossen werden. Für je ein Vielfaches von 50,0 m Grundstücksbreite ist je ein Anschluss zulässig.

Durch Zufahrten entfallende Parkplätze im Straßenraum müssen nicht ersetzt werden.

### **1.07 Auffüllung und Geländeangleichungen §9 (1) 17. BauGB**

Das Gelände der Baugrundstücke ist an die öffentliche Verkehrsfläche und an die öffentliche Grünfläche niveaugleich sowie im Übergang zum freien Gelände dem natürlichen Geländelauf entsprechend anzupassen. Vor Verfüllungen ist der Oberboden zu sichern und ggf. wieder aufzubringen.

### **1.08 Verkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB**

Die Aufteilung der Straßenräume kann geringfügig geändert werden.

Dies betrifft nicht den Anschluss an die L 1134.

### **1.09 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsfläche §9 (1) 26. BauGB**

In den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen, unterirdischen Beton – Rückstützen (Betonfuß für Rabattsteine, Pflasterzeile o.ä.) zu dulden.

## **1.10 Werbeanlagen (§ 74 (1) LBO)**

Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Oberkante der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten

## **1.11 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

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.

Der Regenspeicher muss mit einer integrierten Schwimmerdrossel ausgestattet sein. Der zulässige Drosselabfluss beträgt 0,1 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Überlauf muss an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers aus Bereichen mit LKW-Verkehr erfolgt im neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal zum vorhandenen Mischwasserkanal in der L 1134.

Das anfallende Regenwasser von Dachflächen, sowie von Park- und Hofflächen, die nicht in mit LKW's befahrenen Bereichen liegen, sind in den Regenwasserkanal abzuleiten.

## **1.12 Energie**

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet. Photovoltaikanlagen sind mit einer Dachbegrünung vereinbar, sie profitieren von der ausgleichenden Temperaturwirkung der Begrünung.

## **1.13 Führung der Versorgungsleitungen**

Elektrische Versorgungsleitungen und Leitungen des Fernmeldenetzes sollten verkabelt werden.

## **1.14 Leitungsrechte**

werden nach Bedarf festgelegt.



## **2. Hinweise**

### **2.01 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.

### **2.02 Geologie, Grundwasser**

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt.

### **2.03 Leitungstrassen**

Im Wege- und Straßenbereich im Norden des Baugebietes liegt die Hauptwasserleitung der Bodensee-Wasserversorgung und die Zu- und Ableitungen vom Wasserhochbehälter Lindenhau zu den Ortsteilen Wiernsheim, Serres und Iptingen.

Die im Bereich der Leitungen erforderlichen Schutzmaßnahmen sind mit dem Betreiber abzustimmen. Dies ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Innerhalb des Schutzstreifens ist u.a. nicht gestattet:

- Die Errichtung von Gebäuden wie Carports, Balkone, Dächer.
- Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen. Davon ausgenommen sind Sträucher und Buschobst
- Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern usw.)
- Die Lagerung von Schüttgütern.
- Die Aufstellung von Lastkränen.
- Die Freilegung von BWV-Anlagen.

### **2.04 Grundwasserschutz**

Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III.

Im Rahmen der künftigen Bebauung ist bei allen Erdarbeiten verstärkt auf Karsthohlräume zu achten um Setzungsschäden zu verhindern.

Beim Bau und Betrieb der Abwasseranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A, 2016 und die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

### **2.05 Bodenschutz**

An erster Stelle steht, dass schon in der Bauphase möglichst wenig Bodenfläche durch die Bautätigkeiten beansprucht wird. Hierzu sind Schutzzäune (Bauzäune) zu errichten.

Für den sorgsam und sachgerechten Umgang mit dem Boden sind die rechtlichen Vorgaben sowie Normen und Hinweise unbedingt zu beachten.

- 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, sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

### **Hinweise:**

Die Baugrundverhältnisse wurden untersucht.

Der im Bereich der zu überbauenden Flächen abzutragende Mutterboden, muss auf dem Grundstück, oder außerhalb des Baugebietes wieder so eingebaut werden, dass die Fläche darauf wieder gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden kann.

Für das bis 1,0 – 2,4 m tief gelegene Bodenmaterial unter dem Mutterboden wurde ein gemittelter Cadmiumwert von 1,1 mg/kg gemessen. Dies entspricht gemäß VwV „Bodenmaterial“ einer Einstufung von Z 1.1.

## **2.06 Biotope und Arten**

In den Waldrandbereichen sind **Fledermaus**quartieren gelegen. Zur Vermeidung von Störeffekten ist ein 35 m breiter Abstand zum Waldrand erforderlich. Außerdem sollen hier Lichteinwirkungen in die Waldrandbereiche verhindert werden (Abschirmung durch eine Heckenpflanzung). Dabei sollen möglichst große und schnellwüchsige Pflanzware verwendet werden.

Wald- und flurseitige Zaunanlagen/Einfriedungen dürfen max. 300 cm hoch sein, keine Streifenfundamente erhalten und müssen für bodenlebende Kleintiere (z.B. auch Igel) durchlässig sein.

Baumaßnahmen (besonders die Baufeldfreimachung) sollen möglichst im Winterhalbjahr zur Winterruhe der **Amphibien** durchführen. Während der Baumaßnahmen muss eine Ansiedlung von Amphibien auf der Baustelle vermieden werden. Die Gelbbauchunke liebt offene Flächen und besiedelt vorzugsweise Klein- und Kleinstgewässer, wie sie gerade auf Baustellen vorkommen können. Gegebenenfalls muss die Baustelle während der Aktivitätszeit der Amphibien gegen das angrenzende Gelände abgezäunt werden.

Anlagebedingt sollte auf Lichtschächte, Verdolungen und ähnliche Strukturen verzichtet werden, in welche Amphibien hineinstürzen und sich nicht mehr befreien können. Hierbei ist auch an kleine Exemplare wie Unken und Jungtiere zu denken.

Im Zuge der Erstellung der Abwasserquerungen unter der L 1134 sind Amphibiendurchlässe zu erstellen. Dafür ist ein Fachgutachten zu erstellen, das der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und von dieser abzunehmen ist.

Die Baustellenzufahrt soll auf kurzem Weg von Norden über die L 1134 erfolgen.

## **2.07 Lärmschutz**

Ein Lärmgutachten wurde erstellt.

## **2.08 Immissionen**

Für die Immissionen von der Recyclinganlage wurde ein Gutachten erarbeitet.

Die Staubimmissionsprognose ergab eine Überschreitung der Grenz- und Immissionswerte im Baugebiet.

Da kurzfristig die Recyclinganlage geschlossen wird (2020), entfallen die Lärm-Belastungen

und die Staub-Immissionen aus der Recyclinganlage.

Aufgestellt: Illingen, den 30.11.2015

Geändert: Illingen, den 10.02.2017

Geändert: Illingen, den 15.03.2017

Geändert: Illingen, den 02.11.2017

Geändert: Illingen, den 06.03.2018

Ing.-Büro Repple

## **Örtliche Bauvorschriften**

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

### **1. Dächer**

#### **1.01 Dachform** § 74 (1) Nr. 1 LBO,

keine Festlegung.

#### **1.02 Dachaufbauten**

Ausnahmen für technische Aufbauten (§16 (1) 4 und 6 BauNVO) Notwendige technische Aufbauten können bis zu einer Höhe von 3,5 m über die festgesetzten Höhen zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,25 m vom Gebäuderand zurückgestaffelt sind.

#### **1.03 Dachneigung**

Die Dachneigung muss so festgelegt werden, dass die Dachflächen mit mindestens 20 cm Substrat bedeckt und extensiv begrünt werden können.

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

Alle Dachflächen sind mit mindestens 20 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen und als begrünte Flächen zu unterhalten.

#### **1.05 Außenwandflächen §73 (1)1. LBO**

Grelle Farben und lichtreflektierende Materialien wie hochglänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen sind für Fassaden ausgeschlossen.

Fassaden sollten mit geeigneten Rankpflanzen zur Einbindung in die Landschaft bzw. zur inneren Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes sowie zur Bereicherung des Arbeitsumfelds begrünt werden.

### **2. Grundstücksgestaltung**

Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Böschungsneigung 1:1,5) sind von den Angrenzern auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

### **3. Einfriedigungen**

sind zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer; Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum 0,5 m. Sie sind im Übergang zur freien Landschaft auf Dauer zu begrünen.

### **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 30.11.2015

Geändert: Illingen, den 10.02.2017

Geändert: Illingen, den 15.03.2017

Geändert: Illingen, den 02.11.2017

Geändert: Illingen, den 06.03.2018

Ing.-Büro Repple

**Anlagen (Ansonsten siehe Bebauungsplan „Waldwiesen“):**

**Grünordnungsplan**

Büro Volker Boden

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Ob der Ziegelhütte 3

75223 Niefern - Öschelbronn

Gemeinde **WIERNSCHEIM** im **ENZKREIS**  
**Bebauungsplan Gewerbegebiet**  
**„1. Änderung Waldwiesen“**

Stand: Entwurf i.d.F.v. 06.03.2018

## **Begründung:**

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

Die Satzung des Bebauungsplans „Waldwiesen“ wurde am 15.11.2017 im Gemeinderat der Gemeinde Wiernsheim beraten und beschlossen.

Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 47/2017 der Gemeinde Wiernsheim am 24.11.2017.

Das Änderungsgebiet entspricht dem des bestehenden Bebauungsplans „Waldwiesen“. Die 1. Änderung soll gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Von einer Durchführung einer erneuten Umweltprüfung kann abgesehen werden, da diese bereits zur Aufstellung des Bebauungsplans „Waldwiesen“ durchgeführt wurde.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiernsheim beschloss am 14.02.2018 in öffentlicher Sitzung, den Bebauungsplan "Waldwiesen" (Ortsteil Wiernsheim) in der Ausfertigung vom 18.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern und den Bebauungsplan „1. Änderung Waldwiesen“ als Satzung aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Gemeinde Wiernsheim Nr. 9/2018 vom 02.03.2018 veröffentlicht.

Bei den Beratungen des Gemeinderats zur Aufstellung des Bebauungsplans „Waldwiesen“ wurde davon ausgegangen, dass im überplanten Gebiet bis zu drei Firmen angesiedelt werden.

Heutiger Stand ist, dass verschiedene Anfragen darauf abzielen, das komplette Gebiet ausschließlich für eine Firma vorzuhalten. Wünschenswert ist die Ansiedlung von Firmen, die auf dem Gebiet Produktion, Lagerhaltung, Verwaltung u.ä. umsetzen.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Bebauungsplans wurden weitere Details für eine verbesserte Nutzbarkeit in Teilbereichen des Plangebiets ausgearbeitet. Aufgrund dieser weiteren Detaillierung bedarf es einzelner Änderungen bzw. Präzisierungen der bisherigen Festsetzungen.

Bei der Überbauung des Geländes, besonders durch eine Firma, können die Gebäudelängen, die in der ersten Satzung auf 70 m Länge beschränkt waren, für eine wirtschaftliche Nutzung und eine effektivere Bebauung hinderlich sein. Daher sollen im Geltungsbereich längere und in der Fläche begrenzte höhere Gebäude erlaubt werden. Aus architektonischen und wirtschaftlichen Gründen kann die Gebäudehöhe auf einer Teil-Grundfläche von max. 1.000 qm die Gebäudehöhe auf max. 20 m über der Bezugshöhe betragen.

Um die dadurch entstehenden Fassaden und Gebäudevolumen architektonisch und gestalterisch zu gliedern und in Landschaft verträglich einzubetten, wurden entsprechende Vorgaben in den textlichen Teil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin soll das Ziel der Bebauung ein ökologischer und damit ein pfleglicher Umgang der vorhandenen Ressourcen sein. Daher wurde z.B. eine Dachbegrünung in den Textteil aufgenommen. Sollte es aufgrund von technischen oder nutzungsspezifischen Gründen nicht

möglich sein, die Dachflächen extensiv zu begrünen, kann eine Kompensation durch ein nachhaltiges Energiekonzept erfolgen.

Die nun beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet somit geringfügigen Änderungen und soll als Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Dies ist möglich, da durch die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

## **2. Gegenstand der Bebauungsplanänderung**

Gegenstand der 1. Änderung zum Bebauungsplan ist die Anpassung des Bebauungsplans "Waldwiesen" in der Ausfertigung vom 18.11.2017 in Bezug auf:

- Gebäudelängen
- Gebäudehöhen
- Fassadengestaltung
- Regelung der technischen Aufbauten
- Zweite Zufahrtmöglichkeit im Nordosten des Geltungsbereichs
- Lage der Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

## **3. Ziele der Bebauungsplanänderung**

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine individuellere Nutzbarkeit der Bauflächen möglich werden. Dadurch können individuelle Anforderungen der Eigentümer und Nutzer bereits im Rahmen der Bauantragsstellung geklärt werden.

Insgesamt soll eine der gewerblichen 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. Bei der Bebauung durch eine Firma kann es notwendig werden, die verschiedenen Arbeitsabläufe (wie z.B. Anlieferung, Produktion und Auslieferung) auf einer Ebene zu bündeln. Durch die in der 1. Änderung vorgenommene Höhenentwicklung der Gebäude ist es z.B. möglich die Büros der Verwaltung auf diese Ebene aufzustocken. Mit der Aufhebung der Begrenzung der maximal zulässigen Größe und der damit einhergehenden Vorgaben zur Fassadengestaltung wird die Verträglichkeit und Angemessenheit der Gebäude sichergestellt.

Der Widerspruch bei der Höhenangabe für technische Aufbauten zwischen textlicher Festsetzung und den örtlichen Bauvorschriften beim Bebauungsplan „Waldwiesen“ wird behoben und einheitlich auf 3,5 m festgelegt.

Für eine bessere Zugänglichkeit und Erschließung des nordöstlich gelegenen Baufelds und einer möglichen Feuerwehrezufahrt wurde die Möglichkeit einer weiteren Zufahrt zur L 1134 geschaffen.

Um die Befahrbarkeit des Wendehammers im Geltungsbereich zu verbessern, wurde die Fläche für Versorgungsanlagen an den Rand der Fahrbahn verlegt.



#### **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. Verfahren nach § 13a Abs. 4 Baugesetzbuch (Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans)**

Nachdem die 1. Bebauungsplan-Änderung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Waldwiesen“ nicht berührt, kann das Verfahren nach § 13a Abs. 4 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 und die allgemeine Zulässigkeit von längeren Gebäudekörpern.

Nach den Vorschriften des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB wird die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Geändert: Illingen, den 06.03.2018

Ing.-Büro Repple

# Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Waldwiesen - Entwurf 1. Änderung

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

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

- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrassen
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
- Parkflächen / Ruhender Verkehr
- Landwirtschaftlicher Weg befestigt
- Geh- und Radweg
- unbefestigter Weg / Grasweg

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

- Grünflächen Ansaaten standortheimischer Gräser und Kräuter
- Feuerwehrezugang als Schotterterrassen

## Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Sichtschutz und Biotopverbund; hohe Bäume I Ordnung; keine Nebenanlagen oder Beleuchtung
  - Waldmantel / Biotopverbund; keine hohen Waldbäume wenn nicht als Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 dargestellt; keine Nebenanlagen oder Beleuchtung
  - Bestand erhalten  
Wald- und flurseitige **Zaunanlagen**/Einfriedungen dürfen max. 300 cm hoch sein, keine Streifenfundamente erhalten und müssen für bodenlebende Kleintiere (z.B. auch Igel) durchlässig sein.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sind pro angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Großbaum gem. Pflanzenliste (s. Textteil) zu pflanzen und zu pflegen. Die gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dargestellten Pflanzgebote können hier berücksichtigt werden. Bei Pflanzungen im Bereich von Bauwerken ist dafür zu sorgen, dass jedem Baum mind. 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum zur Verfügung stehen.

- Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhalt von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhalt von Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhalt von Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Fläche für das Sammeln, Fortleiten und Verdunsten von Regenwasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
- Grundstücksgrenze

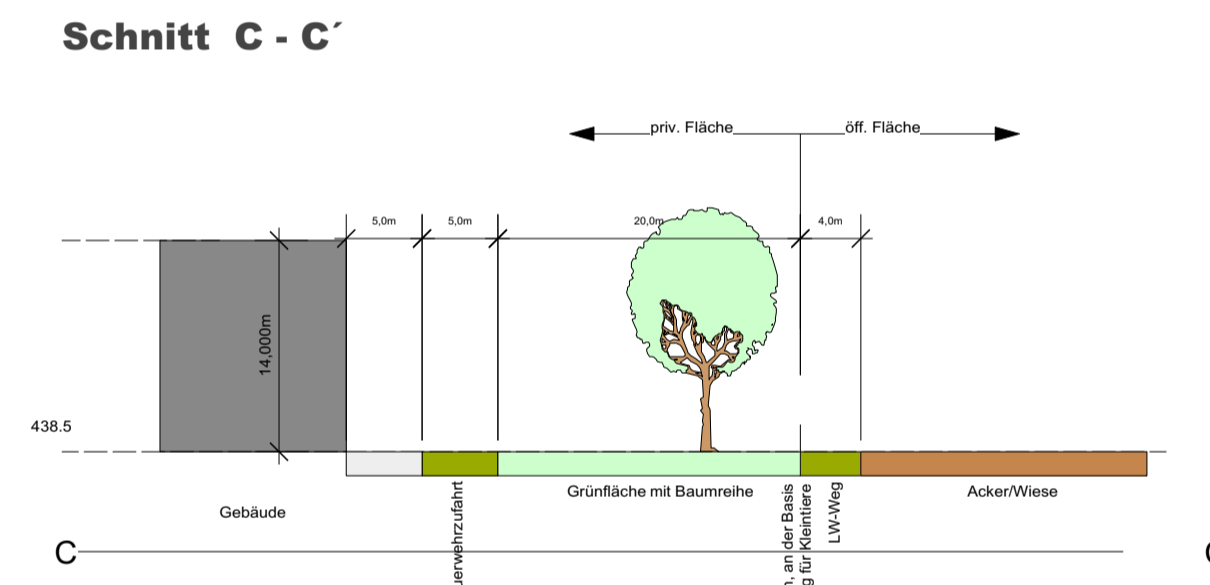
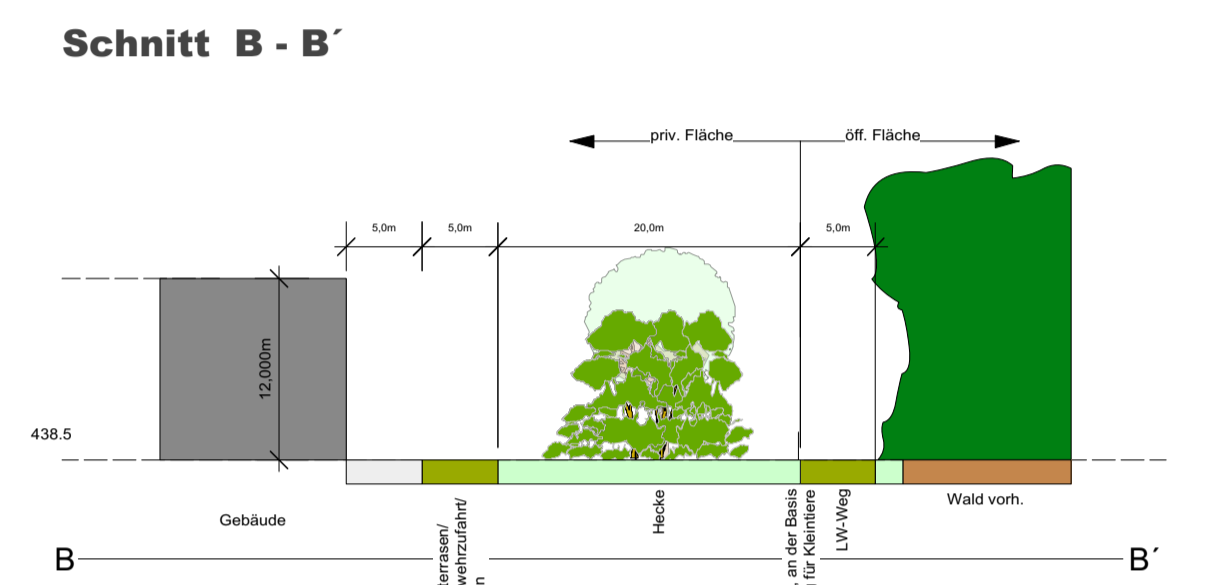
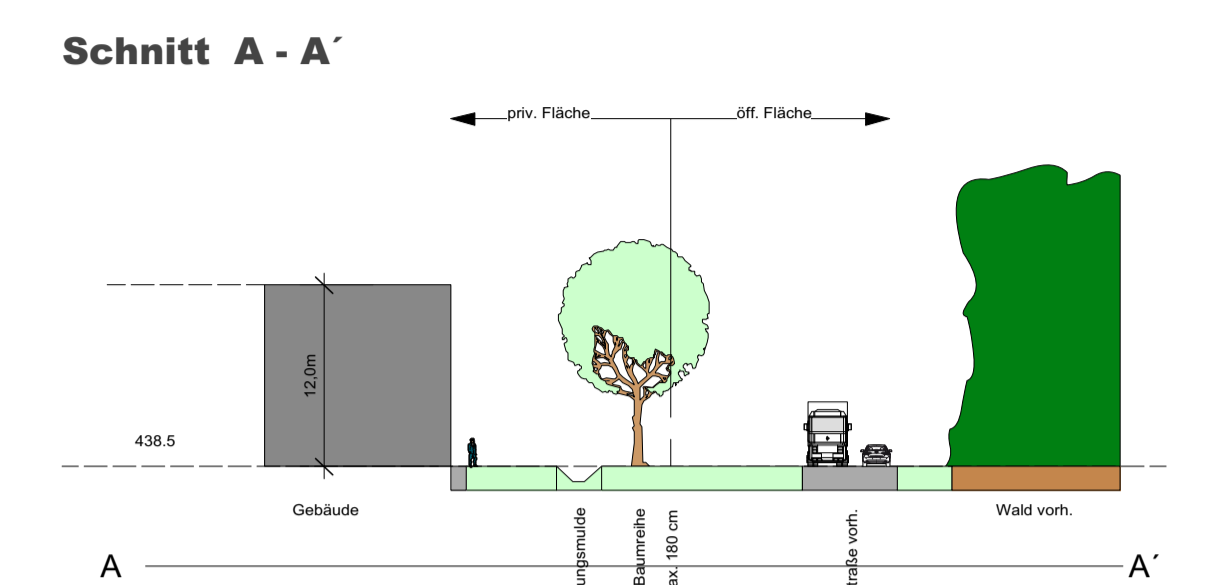
- Bauzaun zum Schutz angrenzender geschützter Biotope und von Böden
- Baubereich

- Geltungsbereich des B-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB) ca. 7,5 ha



**1. Änderung 2018:**  
 Zufahrt Nord-Ost: Neuversiegelung: 1090 m<sup>2</sup>  
 Verlust Grünflächen naturnah: 652 m<sup>2</sup>  
 Verlust Schotterterrassen: 438 m<sup>2</sup>  
 Verlust 3 Baumstandorte: 3 Stk.  
 Baumstandorte alternativ: 3 Stk. (roter Pfeil)

Bewertung Boden	Fläche	Bestand	Änderung	Bilanz
Grünfläche naturnah	652	2,25 BWE 9 ÖP	0 BWE 0 ÖP	-9 ÖP/m <sup>2</sup> -5868 ÖP
Schotterterrassen	438	3,25 BWE 13 ÖP	0 BWE 0 ÖP	-13 ÖP/m <sup>2</sup> -5694 ÖP
<b>Bewertung Biotope</b>				
Grünfläche naturnah*	652	11 BWP 11 ÖP	1 BWE 1 ÖP	-10 ÖP/m <sup>2</sup> -6520 ÖP
Schotterterrassen*	438	11 BWP 11 ÖP	1 BWE 1 ÖP	-10 ÖP/m <sup>2</sup> -4380 ÖP
*Biototyp 35.60: Ruderalvegetation				SU: -22462 ÖP



## Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Waldwiesen"

**PLANINHALT**  
 Planungsrechtliche Festsetzungen  
 1. Änderung

**MASSSTAB**  
 1:1000

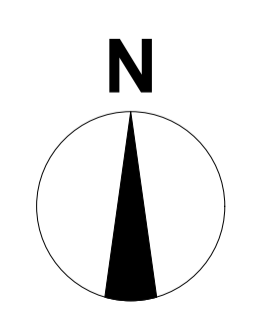
**PLANUNG**  
**Büro Volker Boden**  
 Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
 Ob der Ziegelhütte 3  
 75223 Niefern - Öschelbronn  
 Telefon o 72 33 - 97 21 o4  
 Telefax o 72 33 - 97 21 o5  
 E-Mail: vb@boden-landschaftsarchitektur.de

**BAUHERR**  
 Gemeinde Wiernsheim  
 Marktplatz 1  
 75446 Wiernsheim

Plannummer  
**3**  
 Druckdatum: 22.3.18

**GEMARKUNG**  
 Gemeinde Wiernsheim

Gezeichnet Fi  
 Datum 22.3.18



## Grünplanerischer Beitrag zur 1. Änderung des B-Plans „Waldwiesen“ Gemeinde Wiernsheim

Die Änderung des Bebauungsplans (Herstellung einer neuen Zufahrt im Nord-Osten des Baugebiets) bedingt die Versiegelung von naturnah gestalteten Grünflächen und Schotterrasen (vgl. GOP 1. Änderung).

Darüber hinaus ist es erforderlich, dass drei als Pflanzgebot gem. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB dargestellte Bäume um einige Meter an einen alternativen Standort verlegt werden.

### Kompensationsbedarf:

Bewertung Boden	Fläche	Bestand		Änderung		Bilanz							
Grünfläche naturnah	652	2,25	BWE	9	ÖP	0	BWE	0	ÖP	-9	ÖP/m <sup>2</sup>	-5868	ÖP
Schotterrasen	438	3,25	BWE	13	ÖP	0	BWE	0	ÖP	-13	ÖP/m <sup>2</sup>	-5694	ÖP

Bewertung Biotope	Fläche	Bestand		Änderung		Bilanz							
Grünfläche naturnah*	652	11	BWP	11	ÖP	1	BWE	1	ÖP	-10	ÖP/m <sup>2</sup>	-6520	ÖP
Schotterrasen*	438	11	BWP	11	ÖP	1	BWE	1	ÖP	-10	ÖP/m <sup>2</sup>	-4380	ÖP
											<b>SU: -22462</b>	<b>ÖP</b>	

\*Biotoptyp 35.60: Ruderalvegetation

BWE = Bodenwerteinheiten; BWP = Biotopwertpunkte; ÖP = Ökopunkte

Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von **22462 Ökopunkten**, der durch die Maßnahme SOW 7 aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Wiernsheim ausgebucht wird.

MAßNAHME SOW 7 SEITE 1:	
Art der Maßnahme:	Anlage einer Streuobstwiese
Fachplan. Grundlage:	Maßnahmenplan
Gemarkung:	Wiernsheim
Flur-Stk. Nr. u. Größe:	17410 / 1892 m <sup>2</sup> ;
Gewinn:	
Eigentümer:	Gemeinde Wiernsheim
Verfügbarkeit:	sofort
Naturräumliche Kurzbeschreibung:	
Naturraum	Nr. 123.11 <i>Enz-Grenzbach-Heckengäu</i>
Geologie und Boden	Meißener und Künzelsauer Schichten des Oberen Muschelkalks Rendzina und Braune Rendzina aus Kalkstein
HPNV	Waldlabkraut - Traubeneichen - Hainbuchenwald mit Waldmeister - bzw. Perlgras - Buchenwald, reicher Hainsimsen - Buchenwald
Ausgangsbiotop / Nutzung:	Landwirtschaftliche Nutzfläche Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (Biotoptyp-Nr. 37.11).
Zielsetzung / Zielbiotop:	Schaffung extensiv genutzter Biotope in strukturarmer landwirtschaftlicher Nutzfläche auf 1892 m <sup>2</sup> (Biotopverbund, Landschaftsbild): Biotoptyp-Nr.: 45.40c: Streuobstbestand auf mittel- bis hochwertigem Standort (33.43) (ca. 180 WP/Baum) Biotoptyp-Nr.: 33.43: Magerwiese mittlerer Standorte (15 WP/m <sup>2</sup> ).
Beschreibung der Maßnahme:	Pflanzung hochstämmiger Obstbäume in regelmäßigem Abstand von ca. 8m inkl. Befestigung und Stammschutz (10 Stk.). Ansaat einer kräuterreichen Wiese im Bereich der Obstbäume. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

**MAßNAHME SOW 7 SEITE 2:**

**Umfang und Bewertung der Maßnahme:**

<b>Schutzgut Boden</b>	Schonung des Bodens aufgrund Verringerung von Erosion, Verschlammung und Verdichtung sowie Einstellung der Düngung und Einstellung der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Durch die Nutzungsextensivierung können 0,75 Wertstufen gewonnen werden, sind die Böden erosionsgefährdet, 1 Wertstufe. <u>1892 m<sup>2</sup> x 0,75 BWE = 1419 BWE (=1419 ÖP)</u>
<b>Schutzgut Wasser</b>	Keine Auf- oder Abwertung
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>	Keine Auf- oder Abwertung
<b>Biotope und Lebensgemeinschaften:</b>	<b>Alt:</b> Acker: 1892 m <sup>2</sup> x 4 WP/m <sup>2</sup> = <u>7 568 WP.</u> <b>Neu:</b> Magerwiese mittlerer Standorte: 1892 m <sup>2</sup> x 15 WP/m <sup>2</sup> = <u>28 380 WP</u> Zzgl. 10 Obstbäume zu je 180 WP = <u>1 800 WP</u>  <b>Bilanz:</b> <u>28 380 WP +1 800 WP – 7 568 WP = 22 612 WP</u>
<b>Landschaftsbild:</b>	Durch die Maßnahme wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht
<b>Ökopunkte gesamt:</b>	<b>24 031 ÖP</b>