

**Stadt Waldenbuch**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# „BONHOLZ III – 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

**vom 19.03.2024**

## TEXTTEIL

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Hinweis Gesetzesnovellierung 07/2023

Während des Bebauungsplanverfahrens trat das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften in Kraft.

Es gelten die allgemeinen Übergangsvorschriften des § 233 BauGB, wonach Verfahren, die förmlich vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Die erneute Offenlage und die folgenden Verfahrensschritte werden nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) durchgeführt.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung** mit
  - **Umweltbericht** (Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.07.2023 / 27.02.2024)
  - **Anlage** Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, **Klimaschutz und lokalklimatische Auswirkungen**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 04. Juli 2023
- Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ **Relevanzprüfung und Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes**, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss und Turni, Tübingen, 06.07.2021 / 27.02.2024.
- Stadt Waldenbuch, Aktualisierung der **Verkehrsuntersuchung** zum B-Plan Bonholz III, 2. Änderung und Erweiterung, Bernard Gruppe, Aalen, 20.10.2020.
- Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.
- Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ **Geruchsmissionsprognose**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.
- **Ingenieurgeologisches Gutachten** – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 29.04.2020.
- **Stellungnahme zum BV**: Erweiterung Bonholz III, **Grundwassererkundung**, Projekt Nr. 62473, Institut Dr. Haag, Kornwestheim, 07.12.2020.

## 5 Geltungsbereich

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

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

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – Schokoladenfabrik

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Schokoladenfabrik“ (Anlagen zur Herstellung von Süßwaren) sind zulässig:

- sämtliche Anlagen zur Herstellung von Schokolade und Süßwaren inklusive Vorprodukte und Anlagen zur Grundmassenherstellung,
- Anlagen zur Kakao- und Nussverarbeitung inklusive Röstung sowie
- sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen und Einrichtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einrichtungen zur Betreuung von Kindern der Mitarbeiter („Werkskindergarten“, „Kindertagesstätte“, „Kinderhort“).

### A1.2 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Schokoladenfabrik“ sind zudem zulässig:

- offene Stellplätze und Garagen (vgl. Ziffer A5),
- Nebenanlagen (vgl. Ziffer A6).

### A1.3 Werbeanlagen

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Schokoladenfabrik“ sind Werbeanlagen nur zulässig:

- soweit sie auf den Ort der Leistung hinweisen (vgl. Ziffer B2).

Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) sind im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

### A1.4 Geräuschemissionskontingente

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12\* im Tag- und Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

\* Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin.

Emissionskontingente  $L_{EK}$  im Tag- und Nachtzeitraum

Fläche	$L_{EK}$ tags / nachts dB(A)/m <sup>2</sup>
Gewerblich / industriell genutzte Fläche (sonstiges Sondergebiet) im Plangebiet	63 / 50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  im Tag- und Nachtzeitraum um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  :

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK,zus}$ Tag- / Nachtzeitraum dB(A)/m <sup>2</sup>
A	135°	215°	5/10
B	215°	260°	2/4
C	260°	135°	0/0
0° ist entsprechend der Winkelangabe für Windrosen Norden, Angabe im Uhrzeigersinn			
Bezugspunkt (Rechtswert / Hochwert): 510740,00 / 5386460,00 (ETRS89/UTM)			

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12\*, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Die Lage der Fläche und der Richtungssektoren ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält.

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den aus dem für die Fläche festgesetzte Emissionskontingent resultierenden zulässigen Immissionsanteil einhält.

[Auf die schalltechnische Untersuchung wird verwiesen: „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.“]

## A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

## A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einem Wert von 0.9 überschritten werden.

## A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max.</sub>)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten BZH und der Oberkante Attika gemessen.

Die BZH ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt. Von der festgesetzten BZH kann um + 0,30 m abgewichen werden.

### Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen

Die tatsächlich realisierten/ geplanten Höhen der baulichen Anlagen können auf max. 20% der jeweiligen Gebäudegrundfläche für **technisch bedingte Aufbauten** (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) sowie für **selbstständige Kamine** um max. 3,0 m überschritten werden. Die technisch bedingten Aufbauten, mit Ausnahme von Aufzugsanlagen und selbstständigen Kaminen, sind von der Gebäudekante (Attika) um mindestens 3,0 m zurück zu versetzen. Aufzugsanlagen und selbstständige Kamine müssen von der Gebäudekante (Attika) nicht zurückversetzt werden.

Die tatsächlich realisierten/ geplanten Höhen baulicher Anlagen können mit **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** um max. 1,50 m überschritten werden. Sie sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 1,50 m zurück zu versetzen. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gilt die vorgenannte prozentuale Flächenbegrenzung nicht.

## A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

## A5 Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrzeuge und fahrbare Hilfsgeräte der Werksfeuerwehr sind auf maximal 35 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen Bereich des Plangebietes mit Ausnahme eines 7 m breiten Streifens („FNL-Fläche“) entlang der östlichen Bebauungsplangrenze, mit einer maximalen Länge in Ost-West-Richtung von jeweils 35 m, zulässig, wobei zwischen mehreren Gebäuden, die in Ost-West-Richtung angeordnet sind und zusammen eine Länge von 35 m überschreiten, in Ost-West-Richtung ein Mindestabstand von 35 m einzuhalten ist.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind als Garagen zu behandeln.

Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge und fahrbare Hilfsgeräte der Werksfeuerwehr sind innerhalb von „FNL-Flächen“ und „Flächen mit Pflanzzwang“ nicht zulässig (siehe Ziffern A9.1 und A11.2).

## A6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen, eine (1) Toilettenanlage, Trafostationen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht innerhalb der „Fläche mit Pflanzzwang“ und „FNL-Flächen“, zulässig (siehe Ziffern A9.1 und A11.2).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### A7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A7.3 Verkehrsgrünfläche**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind mit standortgerechten einheimischen, arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (magere Wiesen, Säume) einzusäen.

## **A8 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsfläche Zweckbestimmung „Elektrizität“ (Trafostation) sind Trafostationen/ Umspannstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig. Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A9.1 FNL – Habitate Zauneidechsen und Goldammer sowie Gebüschgruppen West und Ost (CEF-Maßnahme)**

Vor der Vergrämung bzw. Umsiedlung der Zauneidechsen müssen die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt und zum Zeitpunkt der Umsiedlung müssen die Ersatzlebensräume voll funktionstüchtig sein.

Innerhalb der mit FNL gekennzeichneten Flächen sind Sandlinsen, Totholz, Reisighaufen, Steinschüttungen bzw. Steinriegel sowie niederwüchsige Gebüschgruppen (gem. Pflanzliste 3) durch Verwendung von gebietsheimischen Sträuchern in einem 0,5 m bis 1,00 m Raster und in Verbänden von jeweils ca. 3-5 Pflanzen einer Art zu entwickeln. Die Gehölzgruppen sind niedrig zu halten und sollen die angelegten Habitatemente nicht beschatten.

Auf die „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Relevanzprüfung und Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss und Turni, Tübingen, 06.07.2021 / 27.02.2024“ und den Umweltbericht „Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.07.2023 / 27.02.2024“ wird verwiesen.

### **A9.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **A9.2.1 Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen**

##### **Baustelleneinrichtung**

Flächen für die Baustelleneinrichtungen werden auf Flächen beschränkt, die ohnehin überbaut oder umgestaltet werden.



### **Oberboden/ Bodenmaterial**

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

#### **A9.2.2 Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten und der Baufeldbereinigung**

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze und Sträucher im Plangebiet und die Baufeldbereinigung (Abräumen des Oberbodens) ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich Februar, zulässig.

Die nach der Baufeldbereinigung offenen Flächen sind bis zum Beginn der Bauarbeiten mit Folien abzudecken bzw. mit Flatterband engmaschig zu überspannen.

Die Baufeldbereinigung kann ausnahmsweise innerhalb der Brutzeiten erfolgen, wenn die Baufeldflächen ab 1. März mit Folien abgedeckt bzw. mit Flatterband engmaschig überspannt werden.

#### **A9.2.3 Schutz gegen Vogelschlag**

Die Verglasung der Neubauten (Fassaden, Windverglasung, transparente Verbindungsgänge etc.) sind in Form einer für Vögel erkennbaren Barriere als Schutz gegen Vogelschlag auszuführen.

#### **A9.2.4 Schutz und Umsiedlung der betroffenen Zauneidechsen**

Vor der Baufeldbereinigung sind die vorhandenen Zauneidechsen, unter fachkundiger Anleitung, in die FNL-Flächen (s. auch Ziffer A9.1) zu vergrämen bzw. umzusiedeln. Die Vergrämung muss im Zeitraum von Anfang April bis Mitte Mai sowie Anfang August bis Ende September durchgeführt werden. Nach der Vergrämung bzw. Umsiedlung sind Reptilienschutzzaune mit einer Gründung von mind. 30 cm und einer Höhe von 50 cm aufzustellen, um eine Wiedereinwanderung zu verhindern.

#### **A9.2.5 Schutz vor Einwanderung von Amphibien**

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist entlang des Waldrandes, südlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, mindestens während der Bauzeit, ein Amphibienschutzzaun aufzustellen und funktionstüchtig zu erhalten.

#### **A9.2.6 Vermeidung von Kleintierfallen**

Die Gebäude sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z.B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern oder mit Ausstiegshilfen auszustatten. Auch offene Kellertreppen müssen entsprechend überhöht oder alternativ

mit Ausstiegshilfen versehen werden (z.B. Amphibienleiter oder schmale gepflasterte Rampe am Treppenrand).

### **A9.2.7 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. LED-Lampen zulässig. Die Leuchtenkörper der Beleuchtung der Gebäude, Außenanlagen und der Straße sind nach unten bzw. an die Fassaden und zu beleuchtenden Flächen zu richten. Eine Abstrahlung in den Wald ist nicht zulässig.

### **A9.3 Beseitigung von Niederschlagswasser/ modifiziertes Mischsystem**

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser sowie eine nach verschmutztem und unverschmutztem Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Es darf nur unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser, Oberflächenwasser Pkw-Stellplatzflächen) eingeleitet werden. Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie ggf. verschmutztes Oberflächenwasser aus Hofflächen mit Warenumsschlag sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

### **A9.4 Dachbegrünung**

Mindestens 80% der auf einem Grundstück insgesamt realisierten Dachfläche mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm durch Ansaat von artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Mischungen aus Gräsern, Kräutern und Sedum (zertifiziertes Regio-Saatgut, VWW-Zertifizierung aus dem Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland, Teil des Produktionsraums 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland) heranzuziehen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

### **A9.5 Oberflächenbelag Stellplätze/ Hofflächen**

Offene PKW-Stellplätze und Hofflächen die nicht dem LKW-Verkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) herzustellen.

### **A10 Mit Fahrrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche „Fahrrecht (FR)“ ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

### **A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

## A11.1 Pflanzbindung

### Pflanzbindung 1 (pb1) - Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste 1 - Bäume (im Anhang) gleichwertig zu ersetzen.

### Pflanzbindung 2 (pb2) – Freiwachsende Hecke (Feldhecke) mit Mulde

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Gehölzbestände im nördlichen Plangebiet dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Gehölzbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste 2 - Sträucher (im Anhang) gleichwertig zu ersetzen.

## A11.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

### Pflanzzwang 1 (pz1) – Einzelbäume Vogelkirsche

Auf den festgesetzten Standorten sind Vogelkirschen (*Prunus avium*) in einem Abstand von 15,00 m anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

### Pflanzzwang 2 (pz2) – Einzelbäume Gewöhnliche Eberesche

Auf den festgesetzten Standorten sind Gewöhnliche Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

### Pflanzzwang 3 (pz3) – Einzelbäume Straßen/ Parkierungs- und Stellplatzflächen

Auf den festgesetzten Standorten sind Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 (im Anhang) anzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Alleebäume mit Kronenansatz mind. 2,00 m, durchgehendem Leittrieb und Mindeststammumfang 20 bis 25 cm zu verwenden.

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m in alle Richtungen auf dem Grundstück verschoben werden.

*Nicht im zeichnerischen Teil dargestellt*

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 8 PKW-Stellplätze ein Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen ist. Als

Pflanzqualität sind Alleebäume mit Kronenansatz mind. 2,00 m, durchgehendem Leittrieb und Mindeststammumfang 20 bis 25 cm zu verwenden.

#### **Pflanzzwang 4 (pz4) – Freiwachsende Hecke (Feldhecke) mit Mulde**

Innerhalb der mit pz4 festgesetzten Fläche ist eine naturnahe, freiwachsende Feldhecke aus einheimischen standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste 2 (im Anhang) zu bepflanzen. Diese sind in einem 0,50 m- bis 1,00 m-Raster und in Verbänden von immer etwa 3-5 Pflanzen einer Art zu pflanzen sowie eingestreute Heistergruppen mit etwa 2-3 Pflanzen je Verband.

Weiterhin sind naturnah gestaltete Mulden zur Aufnahme und oberflächigen Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus den angrenzenden Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Pflanzzwang 5 (pz5) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)**

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind als Wiesenflächen mit arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (magere Wiesen/ Säume) und Gehölzpflanzungen gem. Pflanzliste 1 und 2 anzulegen und extensiv zu pflegen.

## **A12 Bedingte Festsetzungen/ Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB)

Der im zeichnerischen Teil rot schraffiert dargestellte Feldweg (Flurstücksnummer 4306) bleibt als öffentliche Verkehrsfläche so lange bestehen und gewidmet, bis die Stadt Waldenbuch die bevorstehende Nutzungsinanspruchnahme der Feldwegfläche und/oder der Fläche mit der Flurstücksnummer 4287 (östlich des Plangebietes) und mit einer Breite von mindestens 3,00 m für die Schokoladenfabrik öffentlich bekannt gemacht hat.

# **B** ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1** Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1** Dachgestaltung

#### **Dachform/-neigung**

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°.

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

#### **Dachbegrünung**

Flachdächer (0° bis 10°) sind, mit Ausnahmen von technischen Aufbauten und Lichtkuppeln, dauerhaft zu begrünen (vgl. Ziffer A9.4).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (vgl. Ziffer A2.2).

### **B1.2** Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind ausschließlich mit nicht reflektierenden Materialien auszuführen.

Für die Fassade sind folgende RAL-Farbtöne zulässig:

7000 fehgrau

7001 silbergrau

7004 signalgrau

7035 lichtgrau

7038 achatgrau

7044 seidengrau

7047 telegrau 4

7048 perlmausgrau

9006 weißaluminium

9007 graualuminium

9022 perlhellgrau

9023 perldunkelgrau

9001 cremeweiß

9002 grauweiß

9016 verkehrsweiß

9018 papyrusweiß.

Für geringfügige Teilbereiche der Fassade (< 10 %) sind zusätzlich folgende Farbtöne zulässig:

6019 weißgrün

6021 blassgrün.

Für Fensterrahmen, Träger und sonstige innerhalb der Fassadenfläche befindlichen Bauteile sind zusätzlich folgende Farbtöne zulässig:

5002 ultramarinblau

7016 anthrazitgrau

7013 braungrau

8019 graubraun.

## B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Insgesamt sind vier freistehende Werbeanlagen zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen darf 6 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an Gebäuden zulässig die in dem Bereich erreicht werden, für den die maximale Gebäudehöhe (GH max.) 13,50 m festgesetzt ist.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind jeweils nur an der West- und / oder Südfassade zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinausragen. Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) Schriftzugs und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 2,0 m. Die Länge des Werbeschriftzugs darf maximal 10,0 m betragen.

Die Werbefläche des Firmenlogos an Gebäuden darf 4,50 m x 4,50 m nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- wechselnde, blinkende Lichtwerbung (z.B. Videoboard) sowie
- Booster (Lichtwerbung am Himmel).

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind außerhalb des Waldabstandes in Form eines blickoffenen Zauns bis zu einer Höhe von max. 2,30 m zulässig.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen innerhalb des Waldabstandes zulässig.

Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Einfriedungen, müssen vom Boden einen Mindestabstand von 0,10 m aufweisen.

## **B4 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform (B1.1),
2. Dachneigung (B1.1),
3. Fassadengestaltung (B1.2),
4. Werbeanlagen (B2).

Gemäß §75 Abs. 4 LBO können Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## C2 Bodenschutz

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

Die Einsetzung einer fachkundigen, erfahrenen Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) ist für das Vorhaben erforderlich. Das beauftragte Büro bzw. die Person ist dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, Fachbereich Gewässer und Bodenschutz zu benennen.

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Es ist frühzeitig - sechs Wochen vor Baufreigabe - ein Bodenschutzkonzept (Bodenmanagement- und Verwertungskonzept) dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, Fachbereich Gewässer und Bodenschutz vorzulegen bzw. mit dem entsprechenden Fachbereich abzustimmen.

Das Bodenschutzkonzept ist in Anlehnung an die DIN 19639 durch die Bodenkundliche Baubegleitung zu erarbeiten. Die Bodenkundliche Baubegleitung ist dazu frühzeitig an der Ausführungsplanung der bodenbezogenen Arbeiten zu beteiligen



sowie mit der Überwachung der Bodenarbeiten inklusive Rekultivierung von Bau- nebenflächen und der Kompensationsmaßnahmen zu betrauen.

Im Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzept sind getrennt zu erfassen:

- der humose Oberboden (A-Horizont)
- der kulturfähige Unterboden (B-Horizont)
- der tiefere Untergrund (C-Horizont)
- Bodenmaterial mit Verunreinigungen bspw. mit Asphalt, Bauschutt, etc.

Das Wiederverwertungs- bzw. Entsorgungskonzept muss nachvollziehbar darlegen, welche Mengen in den oben genannten Horizontbereichen anfallen und wo bzw. zu welchem Zweck diese wiederverwendet bzw. entsorgt werden sollen.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie die DIN 19639:2019-09 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. An das Baufeld angrenzende Böden dürfen nicht befahren werden. Im Bereich neu anzulegender Vegetationsflächen im Baufeld dürfen die Böden nur mit Kettenfahrzeugen mit geringem Bodendruck befahren werden.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn in anstehender Mächtigkeit abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten, leicht geglätteten, begrünten Mieten (maximale Höhe 2 m) zu lagern. Ein Befahren der Oberbodenmieten ist unzulässig.

Nach Beendigung der Baumaßnahme sind auf temporär genutzten Böden sämtliche Bodenfremdstoffe zu entfernen und eingetretene Bodenverdichtungen durch tiefgehende Bodenlockerung (mind. 40 cm im Unterboden) und Einsaat mehrjähriger intensivwurzelnder Pflanzenarten zu rekultivieren. Die Rekultivierung und Nachsorge hat in Abstimmung mit der BBB zu erfolgen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in den Boden vermieden werden. Das Betanken von Fahrzeugen ist nur auf befestigten Flächen zulässig.

Auf den **Umweltbericht** „Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.07.2023 / 27.02.2024“ wird verwiesen.

### C3 Geotechnik/ Baugrund

Zur Erkundung und Bewertung des Untergrundes wurde das Büro Institut Dr. Haag aus Kornwestheim beauftragt, ein Ingenieurgeologisches Gutachten zu erstellen. Auf das Gutachten und die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt („Ingenieurgeologisches Gutachten – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, 29.04.2020, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim“).

Das Baufeld liegt auf einer Hochfläche des Stubensandsteins (Löwenstein-Formation), auf der lokal noch Reste einer Knollenmergel-Bedeckung (Trossingen-Formation) vorhanden sind. Die geologische Aufnahme der Aufschlüsse hat folgenden Aufbau des Untergrundes ergeben: Mutterboden (Stärke zwischen ca. 0,2 bis 0,6 m); Schicht 1: Knollenmergel (zwischen ca. 0,6 und 3,6 m unter Gelände bzw. 399,3 bis 400,8 m NN); Schicht 2: Stubensandstein, Verwitterungszone (zwischen 4,5 und 6,1 m unter Gelände bzw. 395,5 und 397,5 m NN); Schicht 3: Stubensandstein, mäßig bis schwach verwittert.

Die bindigen Böden des Knollenmergels der Schicht 1 sind aufgrund ihrer ungünstigen bodenmechanischen Eigenschaften zur Abtragung der Bauwerkslasten über eine „normale“ Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten nicht geeignet. In dieser Schicht lässt sich allenfalls eine Plattengründung auf einer Ausgleichsschicht ausführen. Die Schicht 2 weist mäßige bis mittlere Tragfähigkeiten auf, wobei diese lokal stark variieren können. Gute Tragfähigkeiten sind in Schicht 3 zu erwarten, allerdings ist auch hier mit stärkeren, lokalen und schichtbezogenen Schwankungen zu rechnen.

Hinweis/ abschließende Bemerkung aus dem Gutachten: Sobald mit dem Aushub der Baugrube bzw. der Freilegung der Gründungssohle begonnen wird, ist der Gutachter zu einer abschließenden Baugruben- und Gründungsabnahme aufzufordern, damit ein Vergleich der angetroffenen Baugrundverhältnisse mit den im Gutachten zugrunde gelegten erfolgen kann.

Falls bei Erd- bzw. Bauarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, Fachbereich Abwasser und Altlasten zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Im Gebiet stehen gemäß Bodenschätzung Böden mit überwiegend mittlerer, auf geringen Flächenanteilen mit geringer Wertigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf an. Im „Ingenieurgeologisches Gutachten – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 29.04.2020“ in einer Mächtigkeit bis 0,6 m über den Verwitterungslehm angegeben. Die Mächtigkeit und Qualität des humosen Oberbodens und kulturfähigen Unterbodens sind im Rahmen der bodenkundlichen Baubegleitung zu überprüfen.

## **C4 Grundwasserschutz**

Jede Maßnahme, die das Grundwasser und den Grundwasserschwankungsbereich berühren könnte, ist beim Amt für Wasserwirtschaft des Landratsamtes Böblingen rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebsicher zu erstellen. Die Grundwasserumflüchtigkeit ist sicherzustellen. Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, damit keine dauerhafte Entnahme von Grund- oder Schichtwasser erfolgt (Grundwasserschutz und Vermeidung von Fremdwasser in der Kläranlage). Sofern von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Bei Baumaßnahmen kann schichtgebundenes Grundwasser auftreten, am Hang können Quellwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

Im Ingenieurgeologischen Gutachten wird u.a. darauf hingewiesen, dass bei allen, unter dem Bemessungswasserstand (398,05 m NN) liegenden Bauwerksteile, eine Abdichtung nach DIN 18195-Teil 6, Abschnitt 8 (Abdichtung gegen drückendes Wasser) ausgeführt werden. Es wird empfohlen, eine „weiße Wanne“ auszuführen.

Auf das Gutachten „Ingenieurgeologisches Gutachten – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, 29.04.2020, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim“ wird verwiesen.

Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, damit keine dauerhafte Entnahme von Grund- oder Schichtwasser erfolgt (Grundwasserschutz und Vermeidung von Fremdwasser in der Kläranlage).

## C5 Artenschutz

Auf die „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Relevanzprüfung und Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss und Turni, Tübingen, 06.07.2021 / 27.02.2024“ und den Umweltbericht „Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.07.2023 / 27.02.2024“ wird verwiesen.

Die in der Untersuchung und dem Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Artenschutz und planexterne Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten, durchzuführen und umzusetzen.

### **Umweltüberwachung (Monitoring)**

Ein Monitoring ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und bei Bedarf von der Stadt Waldenbuch bzw. der Alfred Ritter GmbH & Co. KG durchzuführen bzw. zu beauftragen. Bei festgestellten Defiziten sind entsprechende Nachpflanzungen bzw. Pflegemaßnahmen oder Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit z.B. von Biotopflächen mit Lebensraumfunktionen durchzuführen.

Hinweis: Die konkreten Maßnahmenflächen für die Feldlerche werden im weiteren Verfahren abgestimmt und vertraglich gesichert. Im Jahr 2020 wurden die Feldlerchen auf der Gemarkung Waldenbuch erfasst. Auf Basis dieser Bestandserfassung werden gemeinsam mit den Landwirten geeignete Flächen auf der Gemarkung Waldenbuch ausgewählt. Zur Sicherung der Maßnahme wird eine Ankerfläche dienen, auf die bei Schwierigkeiten in der Umsetzung zurückgegriffen werden kann und die sich möglichst im Eigentum der Stadt befindet oder alternativ entsprechend gesichert wird.

### **Nisthilfen**

Künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse an Bäumen oder Gebäudefassaden im Plangebiet fördern das Artenspektrum im Gebiet. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können die örtlichen Naturschutzverbände unterstützen. Die Stadt Waldenbuch kann auf Wunsch den Kontakt zu den örtlichen Naturschutzverbänden herstellen.

## **C6 Waldabstand**

Auf § 4 Abs. 3 LBO wird verwiesen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Waldabstand nachrichtlich übernommen.

## **C7 Gutachten/ Untersuchungen**

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. Seite 2-3, Ziffer 4) beigefügten Gutachten/ Untersuchungen wird verwiesen.

## **C8 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

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

## **C9 DIN-Vorschriften**

Die für Festsetzungen in diesem Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Waldenbuch, Bauamt, während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

## **C10 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept**

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

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

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

## **C11 Beleuchtung von Fassaden, Himmelsstrahler**

Bezüglich der Zeiträume der Beleuchtung von Fassaden und dem Betrieb von Himmelsstrahlern sind die Regelungen des Naturschutzgesetzes zu beachten.

## D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	16.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	19.03.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	29.03.2021 – 30.04.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	19.03.2021 – 30.04.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	27.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	30.07.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	09.08.2021 – 17.09.2021
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	30.07.2021 – 17.09.2021
Erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	24.10.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	27.10.2023
Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	06.11.2023 08.12.2023
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	30.10.2023 08.12.2023
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	19.03.2024
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	19.03.2024

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

Waldenbuch, den

21.03.2024

Michael Lutz, Bürgermeister

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

22.03.2024

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

22.03.2024

# E ANHANG

Das Pflanzmaterial muss aus Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen. Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen und dauerhafter Erhalt: Nach der Pflanzung von Gehölzen ist die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Verkehrssicherheit erfordert eine regelmäßige Kontrolle der Bäume. Bei Gefährdungen sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die mit Pflanzbindungen belegten oder als Pflanzzwang festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig durch Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen.

## Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Einzelbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	alternativ Obstbaum-Hochstämme	

### Pflanzliste 2: Sträucher für Gehölzflächen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Corylus avellana</i>	Gew. Hasel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffl. Weißdorn	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Crataegus mongyna</i>	Engriffel. Weißdorn	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen		

Anmerkung: einige Arten enthalten giftige Pflanzenbestandteile

## Pflanzliste 3: Sträucher der Gebüschgruppen West und Ost

H=50-80 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball