

**BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „NEUES STRÄSSEL /
AM SCHWIMMBAD“
in Wiesloch**

Textteil

- Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung -

Stand: 24.09.2025

Auftragnehmer:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2144
Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de
Mareike Fetzner – Projektleiterin

**BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„NEUES STRÄSSEL / AM SCHWIMMBAD“**

-Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung-

**STADT WIESLOCH****PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 ABS. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Seite

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	Gewerbegebiet (GE).....	5
1.2	Sondergebiet (SO ₁) Energieerzeugung, -speicherung und -umwandlung	5
1.3	Sondergebiet (SO ₂) Ladeinfrastruktur.....	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Grundflächenzahl GRZ.....	6
2.2	Höhe baulicher Anlagen	6
2.3	Bezugshöhen.....	6
3	Bauweise.....	7
4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	7
6	Verkehrsflächen	7
7	Zufahrten.....	8
8	Grünflächen.....	8
8.1	Öffentliche Grünfläche (öGr) – Zweckbestimmung: „Biotop“	8
8.2	Private Grünfläche (pGr) – Zweckbestimmung: „Gartengrundstück“	8
9	Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	8
10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
10.1	Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs.....	8
10.1.1	Vermeidungsmaßnahme V1 - Aufstellen eines Reptilienschutzzauns	8
10.1.2	Vermeidungsmaßnahme V2 – Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel.....	8
10.1.3	Vermeidungsmaßnahme V3 - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	9
10.2	Verbot von Schottergärten.....	9
10.3	Dacheindeckungen, Fallrohre und Rinnen.....	10
10.4	Einfriedungen	10
10.5	Versiegelung Stellplätze, Zufahrten und Wege.....	10
10.6	Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und weitere befestigte Flächen	10
11	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10

12.1	Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (pfg 1)	10
12.2	Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (pfg 2).....	10
12.3	Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen (pfg 3)	11
12.4	Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg 4).....	11
12.5	Pflanzgebot zur Bepflanzung der Baugrundstücke (pfg 5).....	11
12.6	Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung (pfg 6).....	11
13	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
13.1	Pflanzbindung – Erhalt Biotop (pfb 1)	12
13.2	Pflanzbindung – Erhalt von Einzelbäumen (pfb 2).....	12
1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
1.1	Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung	13
1.2	Fassadengestaltung	13
2	Werbeanlagen	13
3	Einfriedungen	13
1	Biotope nach § 32 NatSchG	14
2	Anbauabstand Landesstraße L 723	14
1	Leitungen	15
2	Bauen unter Leitungen	15
3	Versickerung und Bewässerung von Straßenbäumen	15
4	Artenschutz	15
4.1	Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit.....	15
4.2	Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Himmelstrahler § 21 NatSchG BW.....	16
5	Planfeststellung	16
6	Energetische Standards	16

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO - in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. S. 98).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen,
- selbstständige Lagerhäuser,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Beherbergungsbetriebe,
- Anlagen für Fremdwerbung,
- Anlagen für soziale Zwecke.

1.2 Sondergebiet (SO₁) Energieerzeugung, -speicherung und -umwandlung

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, -speicherung und –umwandlung“ dient der Energieerzeugung und -speicherung sowie der Umwandlung elektrischer Energie in andere Energieformen.

Zulässig sind:

- Als Hauptnutzung:
 - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
 - Anlagen zur Speicherung elektrischer und thermischer Energie sowie zur Speicherung von Wasserstoff
 - Anlagen zur Umwandlung von elektrischer Energie in andere Energieformen, insbesondere Power-to-Heat-Anlagen und Power-to-Gas-Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff und Methan
 - Betriebs- und Transformatorengebäude sowie Umspann- und Speicheranlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen
- die der Hauptnutzung zugeordneten Lagerplätze sowie Nebenanlagen und Stellplätze

Unzulässig sind:

- Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Umwandlung fossiler Energieträger

1.3 Sondergebiet (SO₂) Ladeinfrastruktur § 11 BauNVO

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladeinfrastruktur“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer E-Ladestation zur Versorgung von Elektrofahrzeugen (PKW), einschließlich zugehöriger technischer Anlagen und für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- Als Hauptnutzung:
 - Ladesäulen und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (PKW)
- die der Hauptnutzung zugeordneten Lagerplätze sowie Nebenanlagen und Stellplätze

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO

Maximale Grundflächenzahl im GE siehe Planeintrag.

Die maximale Grundflächenzahl im SO₁ und SO₂ wird im weiteren Verfahren festgelegt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO

Maximale Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) im GE und SO₂ siehe Planeintrag.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) im SO₁ wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß I.2.3 und dem höchsten Punkt der Attika.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf im GE und im SO₁ durch Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte oder Dachausgänge) überschritten werden. Sie dürfen die GH_{max} bis zu 2,0 m überschreiten. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Sondergebiet SO₂ ist nicht zulässig.

2.3 Bezugshöhen § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die gemessene Bezugshöhe über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen

Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bezogen. Gemessen wird in Gebäudemitte lotrecht (90° Winkel) zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Siehe Planeintrag.

a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudelänge

4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Container, Mulden und Containeranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze sowie Werbeanlagen, Umfahrten und Lagerplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, nicht jedoch in den Pflanzgebotsflächen (pfg) und Flächen mit Pflanzbindungen (pfb).

Im GE sind außerdem unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Pflanzgebotsflächen (pfg) und Flächen mit Pflanzbindungen (pfb).

6 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung und Verkehrsgrünfläche (V) siehe Planeintrag.

Die als Verkehrsgrünfläche festgesetzte Fläche darf zur Herstellung notwendiger Zu- und Abfahrten unterbrochen werden. Die Breite der Unterbrechungen darf je Grundstück maximal 10,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Flächen festgesetzt, sofern nichts anderes angegeben oder geregelt ist.

7 Zufahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche und entlang der Landesstraße L 723 sind Ein- und Ausfahrten zu den privaten Baugrundstücken nicht zulässig.

8 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8.1 Öffentliche Grünfläche (öGr) – Zweckbestimmung: „Biotop“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (öGr) mit der Zweckbestimmung „Biotop“ ist das vorhandene Feldgehölz Biotop Nr. 167182260056 zu erhalten und zu schützen (siehe Ziffer I.13.1). Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu erhalten.

8.2 Private Grünfläche (pGr) – Zweckbestimmung: „Gartengrundstück“

Die private Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu erhalten.

9 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB

Wird im weiteren Verfahren/im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung erarbeitet.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

10.1.1 Vermeidungsmaßnahme V1 - Aufstellen eines Reptilienschutzzauns

Entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 13681, 13680, 13679, 13678, 13677, 13676 und 13675 sowie entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 14189 sind vor Beginn der Baumaßnahme die Lebensräume von Zaun- und Mauereidechse durch die Aufstellung eines Reptilienschutzzauns zu schützen. Hierzu eignet sich eine ca. 2 mm starke Rhizomsperre aus stabilem Kunststoff, wie sie im Gartenbau Verwendung findet. Der Reptilienschutzzaun sollte ca. 0,20 m in den Boden eingegraben werden und ca. 0,50 m hoch sein, der Zaun ist mittels Holzpflocke zu stabilisieren. Der Reptilienschutzzaun verhindert ein Einwandern der Reptilien aus den Grünflächen in das Baufeld. Daher ist er während der gesamten Bauphase regelmäßig zu kontrollieren, um sicherzustellen, dass er keine Lücken hat. Nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten kann er entfernt werden.

10.1.2 Vermeidungsmaßnahme V2 – Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel

Bei der Gestaltung von Außenfassaden sind zwingend Maßnahmen gegen Vogelschlag umzusetzen, wie z.B. die Verwendung nicht spiegelnder Materialien, wenig spiegelndes Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15%, außenseitig aufgebrachte flächige Markierungen zur Vermeidung

von Durchsicht und Spiegelungen gemäß der „Handflächenregel“. Große Glasfassaden, reflektierende Materialien, Glaskonstruktionen über Eck o.ä. sind nicht zulässig.

Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m² ohne Leistenunterteilung sowie in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind geeignete Maßnahmen vorzusehen:

- mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien (ggf. in Kombination mit geeigneter UV-beschichteter Folie) oder
- geeignete dichte Vorpflanzungen (die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen ist) oder
- Vergitterungen oder andere geeignete Maßnahmen, sodass diese für die Avifauna als Barriere erkennbar sind und sich keine entfernten Bäume oder Sträucher für die Vögel erkennbar spiegeln.

Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird, oder kein Kollisionsrisiko besteht.

Ausführliche Informationen zu vogelfreundlichem Bauen mit Glas und Licht bietet die Vogelschutzwarte Schweiz.

10.1.3 Vermeidungsmaßnahme V3 - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Sämtliche Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Einzusetzen sind ausschließlich insektenfreundliche und energieeffiziente LED-Leuchtmitteln mit UV-freiem möglichst „amberfarbenem“ Licht mit einer Farbtemperatur von 1.700 bis 2.200 Kelvin oder „warmweißes“ Licht mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (insektenfreundliches Licht mit geringem Blauanteil). Die Leuchten sind – um auf nachaktive Tiere minimierend zu wirken - so zu konstruieren, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „*Full-cut-off*-Leuchter“) und das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden ist. Es handelt sich um abgeschirmte und damit blendfreie Leuchten, die mit einer möglichst zielgerichteten Ausleuchtung nur nach unten strahlen bzw. eine geringstmögliche Abstrahlung in die Umgebung haben. Eine bedarfsgerechte Beleuchtungssteuerung ist auszuführen, z.B. eine Abschaltung in den Nachtstunden, Einsatz von Bewegungsmeldern. Die bisher relativ beruhigten und abgeschirmten Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs und hier vor allem die wichtigen Flugstraßen der Fledermäuse sind als Dunkelkorridore zu erhalten und dürfen auch weiterhin nicht von Lärm- und Beleuchtungseffekten beeinträchtigt werden.

Zum Schutz der Aktivität von Fledermäusen ist während der Erschließung und der Bebauung der einzelnen Baugrundstücke eine Nachtbaustelle mit entsprechender Ausleuchtung zu vermeiden.

10.2 Verbot von Schottergärten

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

10.3 Dacheindeckungen, Fallrohre und Rinnen

Dacheindeckungen sowie Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

10.4 Einfriedungen

Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen.

10.5 Versiegelung Stellplätze, Zufahrten und Wege

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.

10.6 Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und weitere befestigte Flächen

Die nicht begrünten Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen in den Baugebieten sind in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden und Nebenanlagen im Mittel den Wert von 0,4 bei Stellplätzen und weiteren befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten (vgl. Ziffer II 1.2).

11 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit GR/FR/LR festgesetzten Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Die Pflanzgebote werden im weiteren Verfahren hinsichtlich Ausgleichsmaßnahmen und Entwässerungskonzept weiter präzisiert und ausgestaltet.

12.1 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (pfg 1)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit pfg 1 gekennzeichneten Fläche sind Sträucher, Gehölze und insektenfreundliche Blühwiesen gemäß der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.2 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (pfg 2)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad sind fachgerecht mindestens extensiv zu 70 % gemäß der Pflanzliste zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen.

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Oberlichter, Flächen für technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

12.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen (pfg 3)

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 50 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden-/Substratschicht zu begrünen.

12.4 Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg 4)

Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als einheimische, standortgerechte und klimaresiliente Bäume gemäß der Pflanzliste in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzten Standorte der Einzelbäume können verschoben werden, wenn die Anzahl der Einzelbäume und das Gestaltungsprinzip eingehalten wird.

Für Bäume innerhalb der Verkehrsflächen ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² unversiegelt zu halten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

12.5 Pflanzgebot zur Bepflanzung der Baugrundstücke (pfg 5)

Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche mit einem standortgerechten, heimischen und klimaresilienten Baum gemäß der Pflanzliste, Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang) zu bepflanzen. Zudem sind mindestens 10 % der gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelbaren Fläche mit je einem heimischen und klimaresilienten Strauch gemäß Pflanzliste je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die zu erhaltenden und die unter Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

12.6 Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung (pfg 6)

Im GE sind insgesamt mindestens 25 % der Gesamt-Fassadenflächen eines Gebäudes zu begrünen.

Die Pflanzungen der Fassadenbegrünung sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge gleichwertig zu ersetzen. Für die Fassadenbegrünung sind insekten- und vogelfreundliche, ökologisch wertvolle und bevorzugt heimische Arten gemäß der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu verwenden. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor der Fassade errichtet und bepflanzt werden. Es können dauerhafte Kletterhilfen verwendet werden.

Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss von mindestens 1 m² herzustellen. Es ist mindestens eine Pflanze pro 2,00 m laufender Wandlänge zu pflanzen. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum zur Verfügung gestellt und eine ausreichende Nährstoff- und Wasserversorgung gesichert wird.

Die Außenwandflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind boden- oder wandgebunden mit schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste zu begrünen, soweit es mit der Art der Nutzung der Nebenanlage vereinbar ist.

13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

Die Pflanzlisten sind zu beachten sowie die Verträglichkeit der gewählten Pflanzen mit der vorhandenen baulichen Substanz ist zu berücksichtigen.

Bei Pflanzmaßnahmen sind vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden. Die Veröffentlichung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

13.1 Pflanzbindung – Erhalt Biotop (pfb 1)

Das Feldgehölz Biotop Nr. 167182260056 auf den in der Planzeichnung mit Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen (pfb 1) ist in Qualität und Charakter zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

13.2 Pflanzbindung – Erhalt von Einzelbäumen (pfb 2)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baums (Erhaltung) ist im folgenden Herbst/Winter als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Baden-Württemberg

1.1 Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

1.2 Fassadengestaltung

Die nicht begrünten Gebäudefassaden sind in hellen Farbtönen herzustellen (vgl. Ziffer I.10.6). Für die Fassadengestaltung sind spiegelnde oder stark reflektierende Materialien unzulässig.

2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg

Werbeanlagen sind als freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 5 m und bis zu einer Größe der Ansichtsfläche von 9 m² sowie als flache Werbeanlagen an Gebäuden zulässig.

Laufende Schriften, bewegte, sich turnusmäßig verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig.

Freistehende großflächige Werbeanlagen bis zu einer Größe von 8 m² Werbefläche und Pylone bis zu einer Höhe von max. 5,0 m sind an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Anbringung und Ausführung großflächiger Werbeanlagen, Plakate oder sonstiger Werbemittel an den Fassaden hat farblich und gestalterisch zurückhaltend an die Gebäudefassade angepasst zu erfolgen.

3 Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg

Offene Einfriedungen sowie Hecken sind bis maximal 2,00 m Höhe innerhalb und außerhalb, jedoch nicht in den mit Pflanzgebot (pfg) oder Pflanzbindung (pfb) gekennzeichneten Flächen, zulässig.

Sichtschutzelemente sowie Mauern sind unzulässig.

Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen zu den privaten Nachbargrenzen wird auf die jeweils aktuellen Regelungen des Gesetzes über das Nachbarrecht (NRG) hingewiesen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Biotop nach § 32 NatSchG

Die nach § 32 NatSchG gesetzlich geschützten Biotop Feldgehölz Biotop Nr. 167182260056, Feldgehölz und Feldhecken Biotop Nr. 167182260001 sind nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

2 Anbauabstand Landesstraße L 723

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die Landesstraße L 723. Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind innerhalb eines Streifens von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 723, Hochbauten sowie Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, unzulässig. Dies gilt auch für vorhabbefreie Vorhaben nach § 50 LBO.

IV. HINWEISE

1 Leitungen

Die bestehenden Leitungen (Hauptwasserleitung, Gasleitung, 20-/380-kV-Freileitungen) inklusive Schutzstreifen wurden hinweislich in die Planzeichnung übernommen.

2 Bauen unter Leitungen

Zu den sichtbaren Eckstielen des Mastes 67 der Höchstspannungsfreileitung ist bei der Verlegung von Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 20,0 m einzuhalten.

In einem Umkreis mit einem Radius von 25,0 m um dem Mastmittelpunkt dürfen keine Bauwerke bzw. Ladeinfrastruktur errichtet werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbetrieb ein kostenpflichtiger Anfahrtsschutz für den Mast erforderlich werden.

Um die Eckstiele des Mastes ist je eine kreisförmige Standortisolierung (z.B. mit Asphalt versiegelte 0,30 m starke Schotterschicht) mit einem Radius von 5,0 m anzulegen. Die Ausgestaltung ist detailliert mit der Amprion GmbH abzustimmen.

Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7.

Der Einsatz von Geräten (z. B. das Aufstellen eines Baukranes) im Bereich der Leitung ist nur eingeschränkt möglich. Eine Freischaltung der Stromkreise ist wegen der hohen Auslastung der Stromnetze grundsätzlich nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle elektronischen Geräte für den störungsfreien Betrieb in der Nähe einer Höchstspannungsfreileitung geeignet sind. Beeinflussungen können nicht ausgeschlossen werden. Es liegt im Verantwortungsbereich des Eigentümers oder Nutzers, beim Kauf von Geräten auf ausreichende Störfestigkeit zu achten. Eine Haftung von der Amprion GmbH für Funktionsstörungen ist ausgeschlossen.

3 Versickerung und Bewässerung von Straßenbäumen

Zur dezentralen Versickerung und Bewässerung von der Planzeichnung festgesetzten Straßenbäumen wird empfohlen, sogenannte Baumrigolen gemäß dem Stand der Technik anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumrigolen sollten als Mulden-Rigolen-Systeme ausgeführt werden, um eine zeitweise Speicherung, Versickerung von Niederschlagswasser und Bewässerung des Grüns zu gewährleisten.

Wird im weiteren Verfahren hinsichtlich des Entwässerungskonzepts weiter ausgearbeitet.

4 Artenschutz

4.1 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Notwendige Rodungen von Gehölzen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.

Bei Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr vor Beginn der Umsiedlung der Eidechsen dürfen die Habitatflächen der Reptilien nicht mit schwerem Gerät befahren werden. Diese würden die Tiere in ihren frostgeschützten Verstecken im Boden und unter Steinen etc. töten. Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind die Fahrtrassen daher mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen und im Gelände zu markieren.

4.2 Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Himmelstrahler § 21 NatSchG BW

Auf die Vorgaben des §21 NatSchG BW zu Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Himmelsstrahler wird hingewiesen.

5 Planfeststellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des planfeststellungersetzenden Bebauungsplans „Eichelweg II, 1. Änderung“ (in Aufstellung). Die vorläufige Grenze des Geltungsbereichs wird hinweislich in den Bebauungsplan übernommen.

6 Energetische Standards

Auf die energetischen Standards der Stadt Wiesloch (<https://www.wiesloch.de/bauen--stadtentwicklung/stadtentwicklung/energetische+standards>) wird verwiesen.

V. PFLANZLISTEN

wird im weiteren Verfahren erstellt.