



- Hinweise:**
- Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um melderpflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt.  
Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdfarben) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
  - Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwasser-Netz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
  - Die Planfläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Möckmühl (SSR, Waag.) und Moxkühl-Ruchsen (BBR Ruchsen)" (LUBW-Nr. 125.121; Datum der Rechtsverordnung: 07.12.2005). Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.
  - Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landschaftspflegerischen und wasserwirtschaftlichen Sinn empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
  - Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
  - Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Ggf. ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Höhlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausprägung lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen ausreichender Abstand zu Fundamenten zu achten.  
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrubensicherungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
  - Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LbodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen und dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt, sechs Wochen vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen. Der Beginn der Baumaßnahme ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt, rechtzeitig vorher mitzuteilen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist vom Vorhabenträger der Nachweis zu erbringen, dass das Bodenschutzkonzept ordnungsgemäß umgesetzt wurde.
  - Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugern dürfen Gehölzschnittarbeiten und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG).
  - Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
  - Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden." Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.  
Zur Reduzierung der Versiegelung sollen wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien und Vlies) in den Garten- und Grünflächen nur zur Anlage von Gartenteichen verwendet werden.
  - Es wird empfohlen, die naturschutzfachlichen Empfehlungen gem. 5.2 der Artenschutzrichtlinien Prüfung (Anlage der Begründung) umzusetzen.
  - Die Stadt Wildern hat derzeit noch keine Starkregengefahrenkarten erstellen lassen. Daher wird dringend empfohlen, über ein qualifiziertes und für die Erstellung von Starkregengefahrenkarten durch die LUBW zugelassenes Ing.-Büro Aussagen hinsichtlich der Gefahr von Überschwemmungen bei einem seltenen, außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignis zu machen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Tiefgaragen so errichtet werden müssen, dass sie auch bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis nicht beeinträchtigt werden. Alle Öffnungen (Lüftungsschächte, Zufahrtsrampe etc.) müssen höher wie das außergewöhnliche Starkregenereignis liegen.

**Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Bauuntersverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Bebauungsplan „Obere Kappel, 5. Änderung“  
Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
Zulässig sind Wohngebäude mit Tiefgarage, Garagen und offenen Stellplätzen. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 14.03.2023/10.05.2023, der gem. § 12 (3) BauGB Teil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage der Begründung).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**  
Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1, § 19 BauNVO)  
Aus wasserundurchlässigen Belägen hergestellte Stellplätze und Zufahrten sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht anzurechnen (§ 19 (4) 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) festgesetzt. Der HGP wird bei Pultdach durch den höchsten Punkt der Dachfläche, bei Flachdach durch die maximale Höhe des Dachs (HGP = Oberkante Attika) in m über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.

**1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**  
Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

**1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)**  
a) Offene Bauweise (o).  
b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise  
zugelassen sind nur Doppelhäuser mit einer Gesamthöhe von höchstens 15 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**  
a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.  
b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Terrassen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

**1.6 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)**

a) Tiefgaragen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (TGA) zulässig.  
b) Offene Stellplätze und Garagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Vorgaben nach 1.7 a) zur wasserundurchlässigen Ausführung sind zu beachten.

c) Sonstige Nebenanlagen  
Sonstige Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO sind, sind bis zu einer Größe von 40 m<sup>2</sup> auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

**1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur wasserundurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserundurchlässige Abstandsflüge ist unzulässig.  
b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenanlegung der Wiederverwendung zuzuführen.  
c) Die nicht überbauten und für Erschließung notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.  
d) Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer dem allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind. Private Dauerbeleuchtungen sind mit Ausnahme der Straßenbeleuchtung unzulässig.

e) Bei Bauarbeiten im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November ist eine nächtliche Ausleuchtung der Baustelle (von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) sowie Arbeiten unter Flutlicht nicht zulässig.  
f) Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

g) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.  
h) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenschichten sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

i) Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb des Aktivitätszeitraumes von Fledermäusen im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen. Gehölzschnittarbeiten an der nördlichen Straßenseite zur Klesstraße sind manuell und ohne Einsatz von schwerem Gerät durchzuführen. Bodenarbeiten wie die Entfernung von Wurzelstüben müssen im Böschungsbereich dagegen während der Aktivitätszeit der Blindschnecke stattfinden, um eine Tötung von gegebenenfalls in Erdlöchern überwinternden Individuen auszuschließen.  
j) Der vorhandene Vogelnistkasten (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung in der Anlage der Begründung) muss im Plangebiet oder der nahen Umgebung erhalten werden. Bei einer eventuell erforderlichen Rodung des Baums, an dem er derzeit befestigt ist, ist der Nistkasten abzunehmen und an einen geeigneten Standort umzuhängen. Ein Umhängen darf nur erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass der Nistkasten unbesetzt ist.

**1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung).

**1.9 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor schädlichen Verkehrserregnissen sind innerhalb des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Schutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der schutzwürdigen Bebauung vorzusehen und umfasst die Auslegung der Außenbauteile nach DIN 4109:2018 (oder aktuellere Fassung) mit entsprechend ausgelegten Schallschutzfenstern in schutzbedürftigen Räumen und / oder anderen geeigneten baulichen Maßnahmen.  
Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Geräuschimmissionsprognose (vgl. Anlage der Begründung) dargestellt. Alternativ kann unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien nachgewiesen werden, dass die Fassaden im Einzelfall niedrigeren Außenlärmpegeln ausgesetzt sind.  
Ferner sind schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109:2018 mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanordnung, wie z.B. einer zentralen Lüftungsanlage oder einzelner dezentraler Schalldämmkörper auszustatten.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist über eine entsprechende Grundorientierung eine natürliche Belüftung von der Südwestfassade (lärmbegünstigte Seite) zu ermöglichen. In begründeten Ausnahmefällen sind alternativ auch architektonische Selbsthilfemaßnahmen zulässig, die den anstehenden Beurteilungspegel vor dem betroffenen Fenster auf < 55 dB(A) reduzieren. Dies können z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, eine Laubengangschießung, Frätscheiben oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sein.

**2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Kappel, 5. Änderung“:**

**2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**  
a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: vgl. Planeintrag.  
b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Begründete Dächer ohne Farbfestsetzung.

**2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
Entlang von Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen einschließlich Sockelmauern eine Höhe von 1,5 Meter über Straßenhöhe nicht überschreiten. Von Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugeliere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

**2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**  
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

**2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

**2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**  
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2,0 Stellplätze erhöht.

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Wildern  
Gemarkung: Wildern

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften „Obere Kappel, 5. Änderung“**

**Aufteilung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**  
Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.  
Projektnummer: 3 2021 0603



Untergruppenbach, den 19.04.2023/22:06:2023

**Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Aufstellungsbeschluss (§§ 2 (1), 13a BauGB)	am	27.04.2023
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	05.05.2023
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	27.04.2023
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung	am	05.05.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	15.05.2023 bis 16.06.2023
Erneute Veröffentlichung (§ 4a (3) BauGB)	vom	21.07.2023 bis 04.08.2023
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. m. § 74 (7) LBO)	am	17.08.2023
Ausgefertigt:		Wildern, den.....

Kopf, Bürgermeister

Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB) am 24.08.2023  
Zur Beurkundung:

Kopf, Bürgermeister