

**Stadt Bad Wildbad**

**1. Änderung des Bebauungsplans  
und der örtlichen Bauvorschriften**

# „BAHNHOF WILDBAD“

**Entwurf vom 28.02.2019**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

# 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

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- Bebauungsplan ‚Bahnhofsgelände, König-Karl-Str. 101‘, Stadt Bad Wildbad, **Artenschutzrechtliche Betrachtung**, Planbar Gühler GmbH, Ludwigsburg, 30.01.2018
- **Schalltechnische Untersuchung** Bebauungsplan ‚1. Änderung Bahnhof Wildbad‘ in Bad Wildbad, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Büro Stuttgart, Projekt: 2272/3 – 8. Oktober 2018

## 5 Geltungsbereich

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

---

1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bahnhof Wildbad“

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 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig sind** (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**Die ausnahmsweise zulässige Nutzung** (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

- Vergnügungsstätten, die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes zugelassen werden können,

sind gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

## 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 (FH max. und TH max. bzw. GH max.)

### A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden.

## A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** bzw. der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Meter ü. NN (m ü. NN).

Bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern (SD, WD) wird die **maximale Traufhöhe (TH max.)** in m ü. NN am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) und die maximale **Firsthöhe (FH max.)** in m ü. NN wird am First gemessen.

Bei Gebäuden mit anderen Dachformen wird die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** an der Oberkante Attika bzw. am höchsten Punkt der Dachfläche in m ü. NN gemessen.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen sowie Oberlichter, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen und maximal bis zu einer Höhe von 3,5 m über die Dachfläche hinausreichen und mindestens 3,0 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

Sofern bei bestehenden Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen größere Höhen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

## A3 Bauweise

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

a: abweichende Bauweise: An der westlichen Grundstücksgrenze (zur Bahnanlage) ist Grenzbau zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen / Vordächer zulässig.

### A4.1 Sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Sonstige untergeordnete Bauteile (wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, etc.) gem. § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,0 m überschreiten.

## **A4.2 Offene Stellplätze und Garagen**

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür gem. Planeintrag festgesetzten Flächen („St“) zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

## **A4.3 Nebenanlagen**

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO im Mischgebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind überdachte Fahrradabstellplätze, Mülleinhausungen, überdachte Sitzmöglichkeiten und Wartestände.

## **A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A5.2 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Parkfläche“**

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

### **A5.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zentraler Omnibus-Haltepunkt / Bahnhofsvorzone**

Auf der als „Zentraler Omnibus-Haltepunkt / Bahnhofsvorzone“ festgesetzten Fläche ist ein Zentraler Omnibus-Haltepunkt mit überdachten Wartezonen zulässig. Zudem sind bauliche Anlagen wie z.B.

- Parkplätze, Carsharingplätze, Fahrradabstellplätze (überdacht),
- Stützmauern und Böschungen,
- Treppen- und Rampenanlagen,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.),
- der Platzfläche dienliche Möblierung einschl. Überdachungen,
- Vordächer

sowie Baum- und sonstige Pflanzungen zulässig.

## **A5.4 Ein- und Ausfahrtsbereich**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zentraler Omnibus-Haltepunkt / Bahnhofsvorzone“ auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **A6 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind

- überdachte Wartezonen,
- Spielbereiche und Aufenthaltsflächen einschließlich Möblierung,
- naturnahe Erholungsbereiche,
- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Oberflächenentwässerung,
- Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.) zulässig.

## **A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A7.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten.

### **A7.2 Dachdeckungen**

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **A7.3 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

## **A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche Gehrecht „GR“ ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## **A9 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A9.1 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1**

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109-1 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt des Errichtens des Bauwerks.

### **A9.2 Lüftungseinrichtungen für Schlafräume**

Für alle Schlafräume an Gebäudefassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) sind schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.



## **A10 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)

### **A10.1 Pflanzbindung**

#### **Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume**

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

### **A10.2 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 (pz 1) – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gem. Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

# **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1 Dachgestaltung**

#### **Dachform**

Zulässig sind Dachformen entsprechend Planeinschrieb.

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

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachformen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

#### **Dachdeckung**

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachdeckungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

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

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

## **B2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Mischgebiet (MI) ist außerhalb der überbaubaren bzw. überdachten Flächen südlich des ehemaligen Wasch- und Toilettenhauses eine (1) selbständige Werbeanlage in Form eines Werbeportals bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m und einer Werbefläche von 3 m<sup>2</sup> zulässig. Nördlich des Bahnhofgebäudes (im Bereich der Stellplätze) sind des Weiteren fünf (5) selbständige Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten zulässig. Die Fahnenmasten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 10,0 m und bis zu einer Werbefläche von 3,0 m<sup>2</sup> je Fahnenmast zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine (1) selbständige Werbeanlage in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben zulässig. Die Anlage auf der der Schriftzug angebracht wird darf maximal 1,25 m hoch und 5,0 m breit sein. Die Oberkante der Werbeanlage darf 423,3 m ü. NN nicht überragen.

Werbeanlagen am Gebäude sind nur an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig. Sie sind nicht auf Dächern oder oberhalb von Dachtraufen zulässig. Sie sind nur in Form von Schriftzügen aus nicht hinterleuchteten Einzelbuchstaben und firmeneigenen Logos zulässig mit einer maximalen Gesamtgröße von 2 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite. (Hinweis: die Werbeanlagen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.)

Im gesamten Plangebiet unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Boostern (Lichtwerbung am Himmel) und Werbeanlagen auf dem Dach.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Grundwasserschutz**

Öffentliche und private Verkehrsflächen sowie Lagerflächen sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Dachflächenwässer dürfen nicht zur Versickerung gebracht werden. Die anfallenden Abwässer sind gemäß den Vorgaben im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Bad Wildbad ordnungsgemäß abzuleiten.

### **B3.2 Gestaltung der Müllbehälterstandplätze**

Die Müllbehälter sind durch Sichtblenden oder Bepflanzung allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

### **B3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

## C2 Bodenschutz

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

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 auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## C3 Geotechnik

Der Festgesteinsuntergrund aus Granit sowie Sandstein und sandigem Ton-schluffstein des Rotliegenden und des Unteren Bundsandsteins wird von heterogenem Hangschutt, sandigem Schotter der Enz, Lößlehm und künstlichen Aufschüttungen in wechselnder Mächtigkeit überlagert. Der Grundwasserflurabstand ist möglicherweise gering. Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrund-erkundung und Baugrundberatung wird empfohlen.

## C4 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie des Heilquellenschutzgebietes für die Heilbrunnen von Bad Wildbad.

Das Heilquellenschutzgebiet wurde nur vorläufig abgegrenzt und befindet sich in Neubearbeitung.

Zu den hydrogeologischen Verhältnissen im südlichen Teil des Plangebietes liegen bereits Kenntnisse aus früheren Jahren vor (Bau des RÜB 244 sowie „Parkierung Nord“). Hier abgeteufte Bohrungen sind im LGBR unter den Archiv-

Nummern 276-280 und 240-425 abgelegt. In einer dieser Bohrungen im südlichen Plangebiet wurde evtl. höher mineralisiertes Grundwasser angetroffen, das mit dem Thermalwasservorkommen von Bad Wildbad in Zusammenhang stehen kann.

Insofern im Plangebiet tiefere Geländeschnitte z. B. für eine Tiefgarage vorgesehen sind, sollte eine hydrogeologische Vorerkundung (Bohrungen, Wasseruntersuchungen) durchgeführt werden. Wenn beim Bauaushub Grundwasserzutritte festgestellt werden, sind Zuflussmengen zu bestimmen und mit dem LGBR abgestimmte Wasseruntersuchungen durchzuführen.

## **C5 Altlasten**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Bahnhof Wildbad“ wurden neben einer flächendeckenden Historischen Erhebung verschiedene Altlastenuntersuchungen zwischen den Jahren 2000 und 2004 durchgeführt. Die Untersuchungen wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt, Abteilung Umweltschutz erstellt.

In einem zusammenfassenden Schreiben des Landratsamts (Abteilung Umweltschutz, Zeichen 3122-722.91) vom 25. Januar 2005 wird unter dem Punkt „Abschließende Bewertung und Stellungnahme des Landratsamtes Calw“ folgendes Ergebnis festgehalten:

„Sämtliche Verdachtsflächen, mit Ausnahme der Aral-Tankstelle (Bewertung mit „A“, da vollständige Sanierung) wurden mit „B“ Entsorgungsrelevanz bewertet. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

Obwohl bei den Verdachtsflächen „W3 und „W6“ der Prüfwert des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser für PAK ohne Naphthalin überschritten wurde, ist aufgrund der geplanten, nahezu vollständigen Versiegelung und der damit verbundenen günstigen Sickerwasserprognose keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen. Dies gilt auch für die bei S14 und S23 festgestellten erhöhten Gehalte an aromatischen Kohlenwasserstoffen in der Bodenluft.

Aushubmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und der belastete Aushub einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.“ Dieses Schreiben mit allen Bewertungstabellen kann bei der Stadt Bad Wildbad eingesehen werden.

Darüber hinaus sind im Rahmen des Eigentumsübergangs des so genannten „Drehscheibengeländes“ in städtisches Eigentum mit Z1 und Z2 kontaminiertes Gleisschottermaterial ausgetauscht und entsorgt worden.

## **C6 Nutzung solarer Strahlungsenergie und Erdwärme**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen. Eine Erdwärmennutzung ist aus Gründen des Thermalquellenschutzes nicht möglich.

## C7 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Bad Wildbad ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## C8 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen

Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen in Bezug auf die (potenziell) vom Bauvorhaben betroffenen Tiergruppen Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind folgende **Vermeidungsmaßnahmen** zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit der freibrütenden Vogelarten, also im Zeitraum zwischen 15. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der Bestandsgebäude müssen außerhalb der Brutzeit der potenziell betroffenen gebäudebrütenden Vogelarten und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. November bis zum 28./29. Februar durchgeführt oder zumindest begonnen werden.

Alternative: Ist die Einhaltung des o.g. Zeitraums nicht möglich, müssen die vom Bauvorhaben betroffenen Gebäude unter ökologischer Baubegleitung (durch qualifiziertes Fachpersonal) auf ein aktuelles Brutvorkommen bzw. eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

- Die entfallenden, potenziell geeigneten Strukturen für gebäudebewohnende Fledermausarten müssen ersetzt werden um langfristig das Angebot an Quartiermöglichkeiten zu erhalten und Kumulationswirkungen vorzubeugen. Dies kann durch eine konstruktive Integration von sechs je 1 m<sup>2</sup> großen Spaltquartieren bzw. künstlichen Ersatzquartieren einschlägiger Hersteller in die Gebäudefassade der zu sanierenden Gebäude umgesetzt werden (vgl. Anhang, Kapitel 7). Alternativ zur Integration können sechs Fledermausfassadenquartiere auch an Außenfassaden der Bestandsgebäude angebracht werden.
- Im Zuge der Umbau- und Sanierungsarbeiten entfallen potenzielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten für gebäude- bzw. nischenbrütende Vogelarten. Als Ersatz für den Verlust der potenziellen Brutplätze sind zwei Sperlingskolonien mit je drei Brutkammern (vgl. Anhang, Kapitel 7) in die Gebäudefassade der zu sanierenden Gebäude zu integrieren, um das Angebot an Nistplätzen dauerhaft zu wahren. Alternativ zur Integration können die Sperlingskolonien auch an Außenfassaden der Bestandsgebäude angebracht werden.

In Bezug auf die Tiergruppe Vögel sind als **CEF-Maßnahmen** (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) umzusetzen:

- Bereitstellung von drei Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (Herleitung: drei Vogelnisthilfen für das nachweislich genutzte Nest einer nischenbrütenden Vogelart an der Ostfassade des südlichen Gebäudes) im räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsbereich.

Abschließend wird die Umsetzung folgender **Maßnahmen** empfohlen:

- Um zusätzlich das Nahrungsangebot für Vögel im Umfeld des Vorhabens dauerhaft zu sichern, sollten bei Pflanzungen Vogelnährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) verwendet werden.
- Zusätzliche Anlage von Fassadenbegrünung oder extensiver Dachbegrünung mit Gräsern, Kräutern und ggf. Stauden an den Bestandsgebäuden führen ebenfalls zur Erhöhung des Nahrungsangebots.

## **C9 Gutachten / Untersuchungen**

Auf die zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Bad Wildbad, den	.....
Klaus Mack, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....



# E ANHANG

## Pflanzliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden.

Pflanzgruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe (m)
<b>Bäume</b>	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-30
	<b><i>Alnus glutinosa</i></b>	<b>Schwarz-Erle</b>	<b>10-20</b>
	<b><i>Betula pendula</i></b>	<b>Birke</b>	<b>20-30</b>
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	20-30
	<b><i>Fraxinus excelsior</i></b>	<b>Esche</b>	<b>20-30</b>
	<b><i>Populus tremula</i></b>	<b>Zitter-Pappel</b>	<b>10-25</b>
	<b><i>Prunus avium</i></b>	<b>Vogel-Kirsche</b>	<b>10-25</b>
	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	5-15
	<b><i>Quercus petraea</i></b>	<b>Trauben-Eiche</b>	<b>20-30</b>
	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	6-15
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	6-15
	<i>Aesculus carnea</i>	Rosskastanie	10-20
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	10-20
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	20-30
<b>Sträucher</b>	<b><i>Corylus avellana</i></b>	<b>Haselnuß</b>	<b>2-8</b>
	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	3-6
	<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	2-4
	<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	2-4
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	2-7
	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	2-5
	<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn	-12
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	1-3

Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002)