Stadt Wernau (Neckar)
Gemarkung Wernau, Flur 1 (Pfauhausen)

Wernau
DIE STADT AM NECKAR

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Bahnhofsvorplatz – 2. Änderung

Planbereich 07.01

vom 16.12.2024

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
4 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise
D Verfahrensvermerke

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
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 Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Art. 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.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) geändert worden ist.

3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**,
- **Habitatpotenzialanalyse** zur Ermittlung artenschutzrechtlicher Relevanz, StadtLandFluss, Nürtingen / M. Sc. Max Belz, Tübingen, 21.05.2024.
- Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Bahnhofsvorplatz – 2. Änderung“ in Wernau, **Schallimmissionsprognose**, Gutachten 14562-01, Kurz und Fischer, Winnenden, 22.08.2024.
- **Aufwertung des Bodenbachs** in Wernau (Neckar) als Ersatzmaßnahme für den Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz – 2. Änderung“, Landschaftsarchitekturbüro Geitz & Partner GbR, Freie Garten-/Landschaftsarchitekten und Hydrologen, Stuttgart, 04.09.2024.

4 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)

A1.1 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Boardinghouses und Serviced Apartments,
- Ferienwohnungen entsprechend § 13a BauNVO,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Auf die Festsetzungen zur Einschränkung der Bebaubarkeit unter **Ziffer A4.3** (**von Bebauung freizuhaltende Flächen**) und zur **Höhenlage** unter **Ziffer A10** wird verwiesen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

A2.1 Grundflächenzahl

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die **Grundflächenzahl** als **Obergrenze** festgesetzt.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH_{max})** in Metern über der festgesetzten **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Mit **haustechnischen Anlagen** und **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** dürfen die festgesetzten Höhen um maximal **1,5 Meter** überschritten werden.

A3 Bauweise

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

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. Dabei gilt:



Baugrenze (für alle Geschosse)



Baugrenze (ab dem 2. Vollgeschoss)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Darüber hinaus gelten die nachfolgenden Festsetzungen **Ziffern A4.1 bis A4.3**

A4.1 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Offene Stellplätze und Tiefgaragen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Garagen und Carports sind **außerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen **nicht zulässig**.

A4.2 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind **Gebäude** als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

A4.3 Von Bebauung freizuhaltende Fläche



Bauliche Anlagen im festgesetzten Bereich dürfen eine Höhe von **254,0 m** über Normalhöhennull **nicht unterschreiten**.



Bauliche Anlagen im festgesetzten Bereich dürfen eine Höhe von **254,0 m** über Normalhöhennull **nicht unterschreiten**.

Darüber hinaus sind im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) nur solche baulichen Anlagen (insbesondere Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Rolltore, etc.) zulässig, die keine solchen statischen Lasten entwickeln, die sich negativ auf die Verdolung des Bodenbaches auswirken. Ein entsprechender statischer Nachweis ist zu erbringen.

A5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche, sind **abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig** (siehe **Ziffer B3**).

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche wird als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt (siehe auch **Ziffer A10**).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.1 Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen sind vollflächig mit einer mindestens **12 cm** dicken Substratschicht anzulegen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon ist ein 1,0 m breiter Streifen um die jeweilige Gebäudeaußenflächen herum, der als Attika / Entwässerungsstreifen etc. genutzt wird. Für die Begrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253; das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Die Festsetzung entbindet nicht von den Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes Baden-Württemberg.

A7.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über den Dachaufbau / die Dachbegrünung zurückzuhalten. Es ist ein **Wasserspeichervolumen** von mindestens **30 l/m²** umzusetzen.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig dem Bodenbach oder alternativ der Mischwasserkanalisation zuzuleiten. Die **Drossel** in Richtung des Bodenbachs / Mischwasserkanals ist auf **10 l/s*ha** einzustellen. Bei einer Einleitung in den Bodenbach kann ein Wasserrechtsverfahren erforderlich werden.

A7.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit **wasserdurchlässigen** Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Es ist sicherzustellen, dass durch Aufkantung o.ä. kein Niederschlagswasser der befestigten Straßenverkehrsflächen auf die Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zufließen kann.

A7.4 Außenbeleuchtung

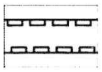
Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur **insektenfreundliche** Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist nicht zulässig.

Auf die Regelungen des § 21 NatSchG wird verwiesen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Flächen ist folgendermaßen zu belasten:



Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wernau (Neckar) sowie der jeweiligen Leitungsträger.

A9 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 Grundrissorientierung in Verbindung mit speziellen baulichen Maßnahmen aufgrund von Einwirkungen durch Verkehrslärm

Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts vorliegen.

Sofern im Zuge der Genehmigung nachgewiesen wird, dass die genannten Werte durch Verkehrslärm 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts an mindestens einem Fenster eines Aufenthaltsraums eingehalten sind (z. B. an der lärmabgewandten Seite), kann auf die vorgenannten Anforderungen verzichtet werden.

Auf die vorgenannten Anforderungen kann ebenfalls verzichtet werden, sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

A9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden zum Schutze der schützenswerten Aufenthaltsräume (z. B. Wohn-/Schlaf-/Büroräume) vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen “, Ausgabe Januar 2018, vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Planzeichnung und in den Anlage 3.2 und 3.3 des Gutachtens bezeichneten Außenlärmpegel der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5.

Für die Anforderungen an die Außenbauteile gilt Abschnitt 7 der DIN 4109:2018.

Von den in der Planzeichnung und in den Anlage 3.2 und 3.3 des Gutachtens dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung/in dem Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 22.08.2024 (Gutachten 14562-01).

A9.3 Belüftung von Schlafräumen

Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719 [10], Abschnitt 10.2 zu beachten.

Hiervon kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

A9.4 Außenwohnbereiche

Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.

Hiervon kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von Lr = 65 dB(A) eingehalten ist.

A10 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Das festgesetzte **Mischgebiet** entsprechend **Ziffer A1.1** und die **öffentliche Verkehrsfläche** (**Ziffer A6**) werden überlagernd festgesetzt.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche darf **ab dem zweiten Vollgeschoss** (Unterkante Decke des ersten Vollgeschosses) überbaut werden. Die Unterkante des vortretenden Gebäudeteils muss eine **Höhe von mindestens 258,00 m üNHN** aufweisen. **Gebäudestützen** sind **zulässig,** soweit diese der Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht entgegenstehen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind ausschließlich **Flachdächer** ≤ 5°.

B1.2 Dachdeckung

Zulässig sind **begrünte Dächer**. Siehe hierzu bauplanungsrechtliche Festsetzungen **Ziffer A7.1**.

B1.3 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. **Metallverkleidungen** sind **nur für untergeordnete Bauteile** zulässig. **Reflektierende** und **glänzende Materialien** sind **unzulässig**.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind **nicht zulässig**.

B3 Abweichende Abstandsflächentiefe

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen der Abstandsflächen ist gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO in dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereiches eine Tiefe der Abstandsflächen von **0,2 der Wandhöhe** zulässig, **mindestens jedoch 2,50 m**.

B4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale / Kulturdenkmal

(§§ 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 Stadt 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.

Das Plangebiet liegt im Bereich des denkmalrelevanten Objektes „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung“ (Listen-Nr. 1M, ADAB-Id. 100382170); Prüffall.



Abbildung 1: Darstellung der Kulturdenkmale, Quelle: Regierungspräsidium Stuttgart – Landesdenkmalamt

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist.

Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden Sie unter (https://www.denkmalpflege-bw.de/geschichte-auftrag-struktur/archaeologische-denkmalpflege/rettungsgrabungen). Zweck der Voruntersuchungen ist es, die noch ausstehende Prüfung auf Kulturdenkmaleigenschaft vorzunehmen. Danach ergeben sich zwei Möglichkeiten.

1) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich nicht. Dann bestehen gegen die Planung keine denkmalfachlichen Bedenken mehr.

2) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich. Ein Festhalten am aktuellen Planungsentwurf würde zur Zerstörung des Kulturdenkmals führen. In diesem Fall wären denkmalerhaltende Planungsalternativen in Betracht zu ziehen. Andernfalls wäre der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Rettungsgrabungen erfolgen i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf dessen Kosten beauftragt wird. Dabei gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen solcher Rettungsgrabungen ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie können mehrere Monate in Anspruch nehmen. Die Modalitäten einer Rettungsgrabung sind in einer gesonderten öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das LAD, zu klären.

C2 Bodenschutz

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetztes (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.

C3 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 der bestgeeignetsten Maßnahmen 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 Esslingen ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten 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.

C4 Vermeidung von Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl gängige, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (z. B. Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte (https://vogel-glas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen).

C5 Artenschutz

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich Verbotstatbestände sind zu berücksichtigen. Auf die Ausführungen der Habitatpotenzialanalyse (Anhang des Bebauungsplanes) wird verwiesen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass es notwendig werden kann, das Plangebiet vor dem Einwandern von Mauereidechsen durch einen entsprechenden Schutzzaun zu sichern.

C6 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% aufwärtsgerichteter Lichtanteil) und

Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte" Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung", BFN - Skripten 543; Quelle: https://www.bfn.de/sites/default/files/2022-05/skript543_4_aufl.pdf).

Auf die Vorschriften des § 21 NatSchG wird verwiesen.

C7 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

C8 Erschütterungen

Aus dem direkt angrenzenden Bahnbetrieb sind Erschütterungen möglich. Diese schließen aber eine Realisierbarkeit der Bebauung grundsätzlich nicht aus. Die geplanten Nutzungen müssen sich vor möglichen (bestehenden) Erschütterungen aus dem Bahnverkehr selbst schützen.

Sofern Bauvorhaben an bestehende emittierende Betriebsanlagen der Bahn heranrücken, kommen (soweit erforderlich) Maßnahmen an dem zu errichtenden Gebäude in Betracht, z. B. schwingungstechnische Entkopplung des geplanten Vorhabens oder schwingungsmindernde Maßnahmen im Ausbreitungsweg oder am geplanten Vorhaben (vgl. Bauprüfdienst (BPD) Hamburg 2019-3 zu Bauvorhaben im Nahbereich von Bahnanlagen).

C9 Niederschlagswassernutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung besteht. Dabei ist zu beachten, dass der Überlauf der Brauchwasserspeicher an die öffentliche Kanalisation anzuschließen und das gewünschte Brauchwasservolumen zusätzlich zum erforderlichen Retentionsvolumen herzustellen ist.

C10 Grundwasserschutz

Die Grundwassersituation innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt. Ein hydrogeologisches Gutachten wird dringend empfohlen.

Bei Baumaßnahmen, die in den Grundwasserschwankungsbereich eingreifen, ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Bauen im Grundwasser zu beantragen. Der Antrag sowie die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen - untere Wasserbehörde einzureichen. Falls während des Baus

unerwartet Grundwasser angetroffen wird, sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit dem Landratsamt Esslingen abzustimmen.

Bauteile, die ins Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen. Dauernde Grundwasserabsenkungen und -ableitungen sind unzulässig.

Im Plangebiet muss, nach Informationen des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau bei Tiefbauarbeiten mit artesisch gespanntem Grundwasser gerechnet werden.

C11 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert den Altstandort „AS Bahnsteig mit Empfangsgebäude". Der Altstandort wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser auf Beweisniveau 1 (nach Aktenrecherche) als B-Fall mit Entsorgungsrelevanz geführt. Bei Tiefbauarbeiten ist möglicherweise mit nicht frei verwertbarem Bodenmaterial zu rechnen, das separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden muss.

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Absatz 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

C12 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Trossingen-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C13 Anbaubeschränkungen

Das Planungsgebiet befindet sich im OD/V -Verknüpfungsbereich - der Landesstraße L 1207. Nach § 22 Abs. 1. StrG ist hier ein Anbauabstand von 20 m für Hochbauten jeder Art, gemessen am äußeren Fahrbahnrand, einzuhalten. Dieser Abstand gilt gemäß § 22 Abs. 5 StrG auch für Werbeanlagen jeglicher Art. Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die

Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder durch die Beleuchtung geblendet werden.

Aufgrund der Bestandsbebauung auf den Nachbargrundstücken durch das genehmigte Baufenster vom 01.10.1976 des Bebauungsplans "Bahnhofsvorplatz" wurde seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart - Abteilung 4 einer Reduzierung des Anbauabstand auf 12 m zugestimmt.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	23.09.2024
Ortsübliche **Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	27.09.2024
Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfes durch den Gemeinderat	23.09.2024
Ortsübliche **Bekanntmachung** der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	27.09.2024
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	07.10.2024 – 08.11.2024
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 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	27.09.2024 – 08.11.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	16.12.2024
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	16.12.2024

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

Wernau (Neckar), den 17.12.2024

STADT WERNAU (NECKAR) 1 LANDKREIS ESSLINGEN

Christiane Krieger,
Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	20.12.2024
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	20.12.2024