

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Zimmerplatz - 1. Änderung“

in Weisenbach

bhmp

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Zimmerplatz - 1. Änderung“

Projekt-Nr.

26020

Bearbeitung

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: DWI, 28.07.2026

Datum

23.07.2026

bhmp

STADT LANDSCHAFT DENKEN ENTWERFEN

bhm Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

+49 7251-98198-0

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jochen Bresch, AG Mannheim HR B 703532

Sitz der GmbH: Heinrich-Hertz-Straße 9 in 76646 Bruchsal

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 12.03.2026

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 19.03.2026

Veröffentlichung im Internet/ Offenlage

Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB 11.06.2026

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 12.06.2026 bis 13.07.2026

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB von 01.06.2026 bis 13.07.2026

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Weisenbach, den _____

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

Daniel Retsch, Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Weisenbach bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

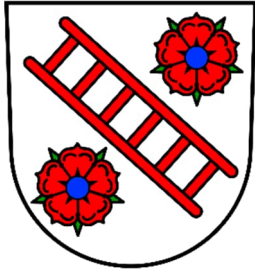
- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweisen
- 04 Begründung

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-VP)
- Einzelhandelsgutachten

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. 2015, 585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)



01

Satzungen

zum

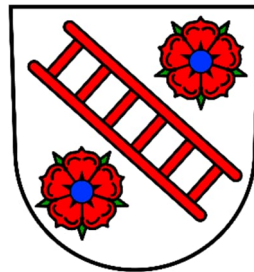
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Zimmerplatz - 1. Änderung“

in Weisenbach

SATZUNGEN

Weisenbach



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Zimmerplatz - 1. Änderung“

Der Gemeinderat der Weisenbach hat am

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 16. März 2026
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000
- den Bebauungsplan „Zimmerplatz - 1. Änderung“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zimmerplatz - 1. Änderung“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom 23.07.2026 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:500, in der Fassung vom 23.07.2026,
2. dem Textteil (03) mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 1-7),
 - B Örtlichen Bauvorschriften (S. 8-10) und
 - C Hinweisen (S. 11-12)

in der Fassung vom 23.07.2026,

Beigefügt sind:

- eine Begründung (04, in der Fassung vom 23.07.2026),
- Anlagen:
 - o Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
 - o Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-VP)
 - o Einzelhandelsgutachten

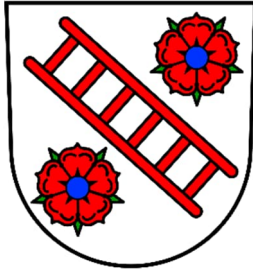
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zuwiderhandelt, indem er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).



02

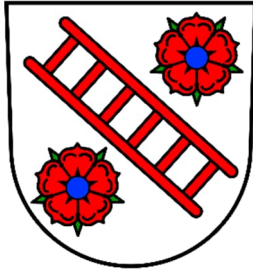
Zeichnerischer Teil

zum

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Zimmerplatz - 1. Änderung“

in Weisenbach



03

Textlicher Teil

zum

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Zimmerplatz - 1. Änderung“

in Weisenbach

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
1.1. Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“	1
2. Maß der baulichen Nutzung	1
2.1. Höhe baulicher Anlagen	2
2.2. Grundflächenzahl	2
2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl	3
3. Bauweise	3
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	3
5. Stellung der baulichen Anlagen	3
6. Verkehrsflächen	3
7. Grünflächen	4
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
8.1. Bauzeitenbeschränkung	4
8.2. Anbringung von Nistkästen	4
8.3. Dachbegrünung	5
8.4. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung	5
8.5. Kleintierschutz und -durchlässigkeit	5
8.6. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen	5
8.7. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	6
9. Geh- und Leitungsrechte	6
10. Anpflanzen von Bäumen	6
11. Bindung und Erhaltung von Bäumen	1
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	2
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	2
1.1. Dachgestaltung	2
1.2. Fassadengestaltung	2
1.2.1 Fenster und Schaufenster	2
1.2.2 Materialien	2

2.	Werbeanlagen und Automaten.....	3
3.	Grundstücksgestaltung.....	3
3.1.	Einfriedungen	3
3.2.	Aufschüttungen und Abgrabungen	4
4.	Versorgungsleitungen	4
C	HINWEISE	5
1.	Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	5
2.	Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen	5
3.	Bodenfunde	5
4.	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke	6
5.	Ingenieurgeologie	6
6.	Flächenausbreitung eines Extremhochwassers.....	6
7.	Hinweise zum Starkregenrisikomanagement	7

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Zimmerplatz - 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zimmerplatz“ (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 14.05.1992) durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1. Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“

§ 11 BauNVO

- (1) Im sonstigen Sondergebiet SO (Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel und Wohnen) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VK) zwischen 800 m² und 1.200 m² sowie Wohnnutzungen, Tiefgaragen, Gastronomiebetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.
- (2) Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) beträgt 0,4 als Höchstmaß.
- (3) Es sind ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als Kernsortiment zulässig. Betriebe dürfen auf bis zu 10% der zulässigen Verkaufsfläche ein Randsortiment anbieten. Das Randsortiment muss in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen.
- (4) In Erdgeschoss sind Wohnnutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 BauNVO

- (1) Die zulässigen Höhen werden wie folgt festgesetzt:

Im Bereich mit festgesetzter Dachform „Satteldach (SD)“

Maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) = 208 m ü. N.N.

Maximale Traufhöhe (TH_{max}) = 203 m ü. N.N.

Ansonsten

Maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) = 203 m ü. N.N.

- (2) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (3) Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- (4) Technische Dachaufbauten, mit Ausnahme von Werbeanlagen, dürfen die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschreiten.

2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- (3) Als private Grünflächen ausgewiesene Grundstücksflächen sind nicht Teil der anrechenbaren Fläche.
- (4) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung auf 1,0 ist zulässig, sofern die Flächen, welche über die GRZ von 0,8 hinaus gehen, begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Zahl an Vollgeschossen sowie die Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise

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

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

- (2) a = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen und Längenbeschränkungen gemäß LBO. Ein Anbau an die südliche Grundstücksgrenze ist ausnahmsweise zulässig, sofern der Eigentümer des angrenzenden Flurstücks Nr. 2491/1 die entsprechende Abstandsflächenbaulast übernimmt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Die Hauptfirstrichtung von Hauptgebäuden ist im zeichnerischen Teil für einen begrenzten Bereich festgesetzt.
- (2) Untergeordnete Nebenfürste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“, sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- (2) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fläche für das Parken von Fahrzeugen“ dient der Errichtung von Parkierungsflächen. Die Fläche darf maximal zu 80 % überbaut werden.

7. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Private Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt

▪ Zweckbestimmung „Eingrünung“:

Die Fläche dient der Eingrünung des Baugrundstücks zur Hauptstraße hin.

Auf der privaten Grünfläche sind darüber hinaus zweckdienliche Wegeführungen und Müllauffstellflächen mit einer Fläche von insgesamt max. 10,0 m² sowie maximal 3 Fahnenmaste und eine freistehende Werbeanlage gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nummer 2 zulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1. Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

8.2. Anbringung von Nistkästen

An geeigneten Gebäudeteilen sind 9 Nistmöglichkeiten für den Haussperling zu schaffen. Dies kann durch Anbringung von Nistkästen (9 Einzelkästen oder 3 Koloniekästen, Einfluglöcher ~ 28 – 32 mm Durchmesser) oder baulich integrierte Nistmöglichkeiten an den Gebäuden erreicht werden. Die Nistkästen sind in ausreichender Höhe (> 2 m) anzubringen. Ideal ist die Anbringung im Bereich des Daches, wo die Nistmöglichkeiten vor der Witterung und Prädatoren weitestgehend geschützt sind. Die Nistkästen sind 1x jährlich außerhalb der Vogelbrutzeit zu reinigen, um deren Funktion langfristig gewährleisten zu können. Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Nachweis über die erfolgte Anbringung vorzulegen.

8.3. Dachbegrünung

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).
- (2) Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Dachaufbauten, Dachlukken, Dachterrassen und Verankerungen von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) etc. auf bis zu 30 % der Dachflächen.
- (3) Sollten die begrünten Dachflächen mit Solarmodulen bestückt werden, müssen diese aufgeständert werden.

8.4. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

- (1) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 2700 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C aufweisen.

8.5. Kleintierschutz und -durchlässigkeit

- (1) Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.
- (2) Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- (4) Die Zaunanlage ist aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen.

8.6. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

- (1) An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von $> 2 \text{ m}^2$ und $> 50 \text{ cm}$ Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und

Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogenschlag an Glasflächen zu vermeiden.

- (2) Der Nachweis ist mit den Unterlagen zum Bauantrag vorzulegen bzw. liegt bei verfahrensfreien Vorhaben in der Verantwortung des Bauherrn.

8.7. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

- (1) Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) oder Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75, herzustellen.
- (2) Ausgenommen davon sind Fahrgassen.

9. Geh- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- (1) Das festgesetzte Leitungsrecht für eine bestehende Entwässerungsleitung zugunsten der Betreiber der anliegenden Bahntrasse dient der Sicherung des Leitungsverlaufes.
- (2) Das festgesetzte Gehrecht zwischen den im Zeichnerischen Teil eingetragenen Punkten „A“ und „B“ zugunsten der Betreiber der anliegenden Bahntrasse dient der Zugänglichkeit der Trasse für Pflege- und Wartungsarbeiten.

10. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als mittelkronige / großkronige, standortgerechte und vorzugsweise heimische Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) aus der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK), in der jeweils aktuellen Fassung, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 10,0 m verschoben werden
- (2) Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.
- (3) Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m² oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12,0 m³ verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

11. Bindung und Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind 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 zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbäume in räumlicher Nähe, maximal 5,0 m vom bisherigen Standort entfernt, zu ersetzen. Abgängige Bäume innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind innerhalb dieser Fläche zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Zimmerplatz - 1. Änderung“ werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Zimmerplatz“ (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 14.05.1992) durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil per Planeinschrieb festgesetzt. In Bereichen ohne entsprechende Festsetzungen sind Dachform und Dachneigung freibleibend.
- (2) Dem Hauptdach untergeordnete Nebendachflächen von Hauptgebäuden dürfen auch andere Dachformen und geringe Dachneigungen aufweisen.
- (3) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

1.2. Fassadengestaltung

1.2.1 Fenster und Schaufenster

- (1) Fenster und Schaufenster sind in Form hochstehender bis quadratischer Formate auszuführen.
- (2) Folgen mehrere Schaufenster nebeneinander, so sind diese durch eine optische Fassadengliederung von mind. 30 cm Breite zu unterbrechen.

1.2.2 Materialien

- (1) Die Verwendung von glatten, glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art – ausgenommen Photovoltaik- und Solaranlagen – ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Werbetafeln, Stelen und Fahnen zulässig.
 - Die zulässige Werbetafeln beträgt jeweils eine Breite von 4,0 m und eine Höhe von 4,0 m. Pro Hauptgebäude ist jeweils max. eine Werbetafel zulässig.
 - Die zulässige Größe von Stelen beträgt jeweils eine Breite von 2,0 m und eine Höhe von 3,0 m. Pro Hauptgebäude sind jeweils bis zu drei Stelen zulässig.
 - Pro Hauptgebäude sind bis zu 3 Fahnen zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 12,0 m² je Gebäude zulässig.
- (3) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (5) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.
- (6) Fremdwerbungen sind ausschließlich an den Werbetafeln zulässig.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,5 m nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 0,3 m sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen herzustellen. Solarzäune sind auch geschlossen und ohne Begrünung zulässig.
- (3) Straßenseitig sind die Zäune mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- (4) Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist
 - straßenseitig jeweils die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche sowie
 - an anderen Grundstücksseiten das natürliche Geländeniveau.
- (5) Entlang der Bahntrasse (Flurstück Nr. 4109) ist eine dauerhafte Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu errichten.

3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus sind nur unmittelbar an den Bauten zulässig.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- (1) Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

Es wird ausdrücklich auf die beigefügte artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) – Punkt 3 „Empfohlener Untersuchungsumfang/ Vermeidungsmaßnahmen“ verwiesen.

2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %
- Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umweltschutzanstalt <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

3. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

5. Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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.

6. Flächenausbreitung eines Extremhochwassers

Ein Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb einer HQ_{extrem} -Überflutungsfläche (siehe nachrichtliche Darstellung im zeichnerischen Teil). Innerhalb der Fläche ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden,
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden,
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden,
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

7. Hinweise zum Starkregenrisikomanagement

Im Falle von Starkregenereignissen ist entsprechend den Berechnungen der Gefährdungsanalyse zum Starkregen mit Überflutungen im Vorhabenbereich zu rechnen, Details sind den Starkregengefahrendaten zu entnehmen.

Der Latschigbach bringt im Falle eines extremen Starkregens erhebliche Wassermengen die im Bereich der Hauptstraße das Bachbett verlassen können. Hierdurch entsteht ein markanter Fließweg der entlang der Bahnlinie verläuft und das Baufenster quert. Es wird daher grundsätzlich eine individuelle Prüfung der Starkregenrisiken im Vorfeld der Planung eventueller Baumaßnahmen empfohlen.

Im Zuge einer zukünftigen Umsetzung von Bebauungsmaßnahmen im Vorhabenbereich kann sich die Überflutungsgefahr aufgrund dadurch geänderter Einflussgrößen, wie z.B. die topografischen Verhältnisse und die Oberflächenbeschaffenheit, lokal ändern.

Bei der Planung und Erstellung der für das Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen ist auch das von angrenzendem Gelände abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen (vgl. BGH, Urteil v. 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder verändert werden (§ 37 WHG). Dies ist bei der Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen und Geländeanpassungen im Vorhabenbereich zu berücksichtigen.

Auf Flächen, welche von Hochwasser betroffen sein können, sind die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung bei Bauvorhaben und anderen Veränderungen der Erdoberfläche zu beachten. Es wird verwiesen auf § 12 Abs. 5 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Dies gilt auch für Flächen, die infolge von Starkregenereignissen von Hochwasser betroffen sind.

Bauliche Anlagen sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Hierzu werden empfohlen z.B. die weiterführenden Informationen unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de>, die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit in der jeweils geltenden Fassung und das DWA Merkblatt 553 (Hochwasserangepasstes Planen und Bauen, Nov. 2016).