

Stadt Wehr

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

# „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ – 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen vom  
15.03.2022 und  
örtliche Bauvorschriften vom 02.12.2019

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans
- 5 Geltungsbereich
- 6 Hinweise / Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang

## 1      **Rechtsgrundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung– PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

## 3      **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzenliste

## 4      **Anlagen des Bebauungsplans**

- Begründung.
- Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung, Arbeitsgemeinschaft, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart und StadtLandFluss, Prof. Dr. Küpfer, Nürtingen, 08.07.2015.
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Brennet-Areal – Teil 1“, StadtLandFluss, Prof. Dr. Küpfer, Nürtingen, Entwurf 27.06.2017.
- Auswirkungs- und Sensitivitätsanalyse Einzelhandelsansiedlung auf dem Brennet-Areal, Stadt Wehr, imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen / Wehr, Juni 2019.
- Verkehrsplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Brennet-Areal – Teil 1, brenner BERNARD ingenieure GmbH, 22.05.2019.
- Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 12.06.2019.

## 5 Geltungsbereich

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

## 6 Hinweise / Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung

Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ waren nur die nachfolgend aufgeführten ergänzten, geänderten oder entfallenden Inhalte.

An den örtlichen Bauvorschriften „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ vom 02.12.2019, in Kraft getreten am 24.01.2020 wurden keine Änderungen vorgenommen.

Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung waren im Einzelnen:

im zeichnerischen Teil
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufnahme der Zulässigkeit von Apotheken.</li> <li>– Abgrenzung des urbanen Gebietes ab dem 2. Vollgeschoss und damit zusammenhängend die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.</li> <li>– Änderung der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH und der maximal zulässigen Traufhöhe im urbanen Gebiet mit der Zuordnung zur Nutzungsschablone Nr. 1.</li> <li>– Änderung der festgesetzten Geländehöhe / Höhe der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.</li> <li>– Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Bereichs indem die Überschreitung der Baugrenze zulässig ist.</li> <li>– Anpassung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an die aktuelle Straßenplanung.</li> <li>– Verschiebung der festgesetzten Baumpflanzungen.</li> <li>– Entfall von drei Bäumen, die bisher mit Pflanzbindungen belegt waren.</li> <li>– Entfall von vier Bäumen entlang der Todtmooser Straße, die bisher mit Pflanzzwängen belegt waren.</li> <li>– Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung.</li> <li>– Verschiebung Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.</li> </ul>
im Textteil
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Höhenlage des urbanen Gebietes ab dem 2. Vollgeschoss.</li> <li>– Änderung der nachrichtlichen Übernahme zum Denkmalschutz (Gewerbekanal).</li> </ul>



# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

### A1.1 MU – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

#### Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

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

Innerhalb der im zeichnerischen Teil **braun schraffierten Fläche** sind im **Erdgeschoss** (unterstes Vollgeschoss) nur folgende Nutzungen **zulässig** (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Apotheken und andere Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

#### Nicht zulässig sind (§ 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

#### Nicht zulässig sind (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen der Fremdwerbung (Werbung für Produkte oder Dienstleistungen, die nicht an der Stätte der Leistung erfolgt).

Zum Urbanen Gebiet zählt auch die im zeichnerischen Teil **grün** umgrenzte Fläche **ab dem zweiten Vollgeschoss** bzw. **ab einer Höhe von 359,80 mÜNN** (vgl. nachfolgend **Ziffer A4**) (§ 9 Abs. 3 S. 2 BauGB).

## A1.2 SO – Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung **großflächiger Einzelhandelsbetriebe** nebst zugehörigen **Stellplätzen** und **Nebenanlagen**.

**A1.2.1** Im Sonstigen Sondergebiet sind nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen Ziffern **A1.2.2 bis A1.2.6 großflächige Einzelhandelsbetriebe** zulässig.  
Zulässig sind nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen Ziffern **A1.2.7 und A1.2.8** auch die **den Einzelhandelsbetrieben dienenden Stellplätze, Zufahrten und Anlieferbereiche** sowie **Zufahrten zu gebietsexternen Stellplätzen**.

Ebenso **zulässig** sind nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Festsetzung Ziffer **A1.2.9 Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO.

**A1.2.2** Auf der mit **SO<sub>1</sub>** gekennzeichneten Fläche ist **zulässig** ein [1] **Lebensmittelvollsortimenter** als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer max. **Gesamtverkaufsfläche** (s. Ziffer A1.2.5) von **2.900 m<sup>2</sup>** und den folgenden **sortimentsspezifischen max. Verkaufsflächen**:

- Nahrungs- und Genussmittel 2.610 m<sup>2</sup>,
- Gesundheit / Körperpflege 220 m<sup>2</sup>,
- Sonstige zentrenrelevante Randsortimente 290 m<sup>2</sup> (s. Ziffer A1.2.6).

**A1.2.3** Auf der mit **SO<sub>2</sub>** gekennzeichneten Fläche ist **zulässig** ein [1] **Drogeriemarkt** als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer max. **Gesamtverkaufsfläche** (s. Ziffer A1.2.5) von **800 m<sup>2</sup>** und den folgenden **sortimentsspezifischen max. Verkaufsflächen**:

- Nahrungs- und Genussmittel 80 m<sup>2</sup>,
- Gesundheit / Körperpflege 560 m<sup>2</sup>,
- Sonstige zentrenrelevante Randsortimente 320 m<sup>2</sup>, davon max. 150 m<sup>2</sup> pro Sortiment (s. Ziffer A1.2.6).

**A1.2.4** Auf der mit **SO<sub>3</sub>** gekennzeichneten Fläche ist zulässig ein [1] **Lebensmitteldiscounter** als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer max. **Gesamtverkaufsfläche** (s. Ziffer A1.2.5) von **1.350 m<sup>2</sup>** und den folgenden **sortimentsspezifischen max. Verkaufsflächen**:

- Nahrungs- und Genussmittel 1.215 m<sup>2</sup>,
- Gesundheit / Körperpflege 100 m<sup>2</sup>,
- Sonstige zentrenrelevante Randsortimente 135 m<sup>2</sup> (s. Ziffer A1.2.6).

**A1.2.5** **Verkaufsfläche** im Sinne der Festsetzungen unter **A1.2.2 bis A1.2.4** ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, nicht aber die Fläche der Kundensozialräume. Zur Verkaufsfläche zählen auch diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten



werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04).

**A1.2.6 Sonstige zentrenrelevante Randsortimente** im Sinne der Festsetzungen unter Ziffer A1.2.2 bis A1.2.4 sind:

- Blumen,
- Bücher, auch antiquarische Bücher,
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren,
- Spielwaren inkl. Modellbau,
- Bastelartikel,
- Bekleidung (beispielweise gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/ Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung),
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe,
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (beispielweise kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher),
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (beispielweise Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder),
- Schuhe (auch Sportschuhe),
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,
- Kleinteilige Elektrowaren (beispielweise Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (beispielweise Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras),
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör,
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör,
- Haushaltswaren (beispielweise Schneiderwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas/ Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs,
- Medizinisch-orthopädische Artikel,
- Augenoptik,
- Hörgeräte,
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel),
- Briefmarken/ Münzen,
- Uhren, Schmuck,
- Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör.

**A1.2.7 Die den Einzelhandelsbetrieben dienenden Stellplätze** und ihre Zufahrten sind nur **außerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen **zulässig**. Ausgenommen davon ist der als Fläche für Stellplätze (s. **Ziffer A4.1**) festgesetzte Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

**Tiefgaragen** sind auch **innerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen **zulässig**, wenn die **Deckenunterkante der Tiefgarage** die durch Planeinschrieb festgesetzte **Erdgeschossrohfußbodenhöhe** (s. **Ziffer A2.3**) **nicht überschreitet**.

**Anlieferbereiche** und ihre **Zufahrten** sind nur **außerhalb** der Fläche für Stellplätze zulässig.

- A1.2.8** Im Sonstigen Sondergebiet sind auf der Fläche für Stellplätze auch **Zufahrten** für solche Stellplätze zulässig, die **außerhalb des Sonstigen Sondergebietes** gelegen sind.
- A1.2.9** Im Sonstigen Sondergebiet sind **Werbeanlagen als Nebenanlagen** nach näherer Maßgabe der Festsetzungen **Ziffern A.2.2** und der örtlichen Bauvorschriften **Ziffer B2** zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO; § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone und / oder in der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen,
- Höhenlage der baulichen Anlagen.

### **A2.1 Grundflächenzahl**

Im festgesetzten **Urbanen Gebiet** und im festgesetzten **Sonstigen Sondergebiet** darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO bis zu einer **Grundflächenzahl** von **1,0** überschritten werden.

### **A2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Höhe der **baulichen Anlagen** bemisst sich nach der **minimalen** und / oder der **maximalen Gebäudehöhe** ( $GH_{\min}$  /  $GH_{\max}$ ) sowie nach der **maximalen Traufhöhe** ( $TH_{\max}$ ) in **Metern über Normalnull** entsprechend den Planeinschriften.

Maßgeblich zur Bemessung der  $GH_{\min}$  bzw.  $GH_{\max}$  ist **der höchste Punkt der baulichen Anlage**. Bei der  $TH_{\max}$  ist maßgeblich der **Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut**.

**Haustechnische Anlagen, Brüstungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**, dürfen, wenn sie **auf Gebäuden** errichtet werden, die maximale Gebäudehöhe  $GH_{\max}$  um bis zu **2,0 m** überschreiten; diese Anlagen bzw. Gebäudeteile dürfen aber die **tatsächlich realisierte Gebäudehöhe** des übrigen Gebäudes um nicht mehr als 2,0 m überschreiten.

Die Festsetzungen zur  $GH_{\min}$  /  $GH_{\max}$  /  $TH_{\max}$  gemäß Planeinschrieb gelten für die **jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen** des jeweiligen **Teilbaugebiets** ggf. einschließlich der Gebäudeteile nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.



**Werbeanlagen** außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Freistehende Werbeanlagen, s. **Ziffer A4.2**) dürfen die im zeichnerischen Teil für den jeweiligen Bereich festgesetzte Höhe über Normalnull nicht überschreiten.

### A2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden **Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) in Metern über Normalnull** entsprechend Planeinschrieb festgesetzt. Die Festsetzungen zur **EFH** gemäß Planeinschrieb gelten für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Teilbaugebiets ggf. einschließlich der Gebäudeteile nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Erdgeschoss ist das unterste Vollgeschoss eines Gebäudes.

Von der festgesetzten EFH darf im Urbanen Gebiet um maximal **+/- 0,30 m**, im Sonstigen Sondergebiet um maximal **+/- 0,50 m** abgewichen werden.

Wird die EFH im zulässigen Rahmen angehoben, darf auch die zulässige  $GH_{\min}$  /  $GH_{\max}$  /  $TH_{\max}$  um diesen Wert entsprechend erhöht werden. Wird die EFH abgesenkt gilt für die  $GH_{\min}$  /  $GH_{\max}$  /  $TH_{\max}$  nach wie vor der im zeichnerischen Teil festgesetzte Wert.

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten **Geländehöhen / Höhen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** in Metern über Normalnull kann um maximal **+/- 0,30 m** abgewichen werden.

## A3 Bauweise

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

- o: offene Bauweise.
- g: geschlossene Bauweise.
- a: abweichende Bauweise: Zulässig sind Gebäude **ohne Längenbeschränkung mit oder ohne Grenzabstand**.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO; § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch **Baugrenzen** und **Baulinien** festgesetzt.

Im festgesetzten Bereich ist die **Überschreitung** der Baugrenze mit **Vordächern, Gebäudeauskragungen und Gebäudestützen** sowie **baulichen Anlagen für den Außenverkauf** zulässig.

Auf der im zeichnerischen Teil **grün** umgrenzten Fläche des Urbanen Gebietes darf die Baugrenze **ab dem zweiten Vollgeschoss** (Unterkante Decke des ersten Vollgeschosses) überschritten werden. Im Bereich der Überschreitung muss die



Unterkante des vortretenden Gebäudeteils mindestens eine Höhe von **359,80 müNN** aufweisen.

#### A4.1 Offene Stellplätze, Carports und Garagen

**Offene Stellplätze** sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) zulässig.

**Oberirdische Carports und Garagen** sind nicht zulässig.

**Tiefgaragen** sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Eine Tiefgarage liegt dann vor, wenn diese **kein Vollgeschoss** im Sinne des Landesrechts darstellt und wenn die **Deckenunterkante der Garage** die durch Plan-einschrieb festgesetzte EFH der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche (s. **Ziffer A2.2**) – außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Höhe von **353,0 müNN** – nicht überschreitet. **Alle übrigen Garagen gelten als oberirdisch.**

#### A4.2 Nebenanlagen

**Nebenanlagen in Form von Gebäuden** sind **nicht zulässig**.

**Ausgenommen** hiervon sind Einkaufswagenboxen, überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen.

**Freistehende Werbeanlagen** sind nur in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### A5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Aufteilungen der Straßen (Linienführung) sind **nicht verbindlich**.

#### A5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Öffentliche Stellplätze“

Auf den festgesetzten Flächen sind **öffentliche Stellplätze** einzurichten. Eine **Bushaltestelle** mit Zuwegungen ist zulässig.

### A5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Öffentlicher Fuß- und Radverkehr“

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Öffentlicher Fuß- und Radverkehr“ dient ausschließlich dem **Fuß- und Radverkehr**.

Über den im zeichnerischen Teil mit **FB 2** festgesetzten Bereich dürfen private Stellplatzflächen und Anlieferbereiche mit PKW / LKW angefahren werden. Im Bereich **FB 3** ist die Einrichtung einer **Be- und Entladezone für Lieferfahrzeuge** zulässig. Die Notwendigkeit straßenrechtlicher Entscheidungen bleibt unberührt.

Auf der im zeichnerischen Teil **grün** umgrenzten Fläche des Urbanen Gebietes darf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radverkehr“ **ab dem zweiten Vollgeschoss** (Unterkante Decke des ersten Vollgeschosses) **überbaut** werden (§ 9 Abs. 3 S. 2 BauGB). Im Bereich der Überschreitung muss die Unterkante des vortretenden Gebäudeteils mindestens eine Höhe von 359,80 mÜNN aufweisen. **Gebäudestützen** des vortretenden Gebäudeteils sind auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radverkehr“ zulässig, soweit sie deren Zweckbestimmung nicht entgegenstehen.

### A5.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Bereiche, in denen von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die angrenzenden privaten Grundstücke zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:

**E/A** – Ein- und Ausfahrt zulässig.

**PKW** – Nur Personenkraftwagen zulässig; Lieferverkehr ist unzulässig.

**LKW** – Lastkraftwagen, Lieferfahrzeuge und Personenkraftwagen zulässig.

## A6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### A6.1 ÖG – Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Eingrünung

Die öffentliche Grünfläche dient der **Eingrünung des Plangebietes** und dem **Schutz des Uferbereichs**. Wasserflächen sowie bauliche Anlagen zu deren Herstellung und Instandhaltung sind zulässig.

Am festgesetzten Standort sind Mauern als **Sicht- und / oder Schallschutz** bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Außerhalb der Flächen mit Pflanzbindung oder Pflanzzwang sind öffentliche **Fuß- und Radwege** sowie ein **Brückenbauwerk** über die Wehra 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 Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das Plangebiet ist im **Trennsystem** zu entwässern.

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück **zu sammeln** und **gedrosselt abzuleiten**.

**Hinweis:** Eine Ableitung des unverschmutzten Dachflächenwassers in den Wehrkanal oder in die Wehra ist **mit dem zuständigen Amt** abzustimmen.

### A7.2 Oberflächenbelag

Der **Oberflächenbelag offener Stellplätze** ist mit **wasserdurchlässigen Belägen** wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit dies zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen oder als Sicherungsmaßnahme zur Verhinderung oder Verminderung einer Ausbreitung von Schadstoffen – insbesondere zur Oberflächenversiegelung im Bereich von Altlasten – geboten ist.

### A7.3 Begrünung der Dächer

Im **Sonstigen Sondergebiet** sind **Dächer** von Gebäuden (einschließlich der nach Ziffer A4.2 zulässigen Nebengebäude), mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern, **extensiv** mit einer mindestens **12 cm** dicken Substratschicht dauerhaft **zu begrünen**.

Werden **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** auf Dächern installiert, kann auf eine vollflächige Dachbegrünung verzichtet werden. Die zu begrünende Fläche reduziert sich entsprechend der Fläche, die für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Anspruch genommen wird.

### A7.4 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine **insektenfreundliche Außenbeleuchtung** zulässig.

## A8 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)

## A8.1 Pflanzbindung

### pb 1 und 2 Pflanzbindung

Die mit Pflanzbindung belegten Flächen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase ist die Vegetation durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum von Bäumen ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

## A8.2 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 gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der **Stammumfang** zum Zeitpunkt der Pflanzung hat **mindestens 5 cm** zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu **2,00 m parallel zur Straße** verschoben werden.

### Pflanzzwang 2 (pz 2) – Eingrünung

Die pz 2 Fläche ist naturnah mit Hecken oder aufgelockerten Strauchpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste (im Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil verortet)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, dass für jeweils **sechs [6] PKW-Stellplätze** ein **[1] mittel- bis großkroniger Laubbaum** mit einem **Stammumfang von mindestens 5 cm** (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen ist. Pflanzarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.



## 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.

#### B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Außenfassaden von Gebäuden sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und / oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

### B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im **Sonstigen Sondergebiet** darf die Ansichtsfläche von Werbeanlagen zur **Anzeige des Namens der Stätte der Leistung** je Gebäudefassade und Betrieb **2,0 m** in der **Höhe** und **5,0 m** in der **Breite nicht überschreiten**. **Zusätzlich** ist ein **Werbefchriftzug** mit den vorgenannten Maßen je Fassade und Betrieb zulässig.

Werbeanlagen zur **Anzeige des Produktangebotes** des jeweiligen Betriebes werden in der Anzahl auf fünf je Betrieb beschränkt und dürfen eine maximale Gesamtansichtsfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Im **Sonstigen Sondergebiet** ist Werbung an der **Ostfassade**, zur Wehra orientiert, **nicht zulässig**.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und bewegte Werbung (z. B. animierte Videowerbung, automatische Wechselschaukästen, u. Ä.) sowie Werbung auf dem Dach sind **nicht zulässig**.

Hinsichtlich freistehender Werbeanlagen wird auf die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen **Ziffern A2.2** und **A4.2** verwiesen.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Einfriedungen**

**Einfriedungen** sind als lebende Einfriedungen oder als Hecken mit eingezogenen Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von **1,25 m** inkl. Sockelmauern zulässig.

Einfriedungen von Grundstücksseiten, die **an öffentliche Verkehrsflächen** angrenzen, sind **0,50 m** von der Hinterkante Bordstein **zurückzusetzen**.

**Sockelmauern** dürfen eine Höhe von **0,30 m** nicht überschreiten.

### **B3.2 Stützmauern**

**Stützmauern** sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als **1,50 m**, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens **1,50 m** zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die bauplanungsrechtlich zulässigen Mauern gem. **Ziffer A6.1**.

## **B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

**Retentions-/Speichervolumen:** 20 Liter pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche  
**Gedrosselte Abflussmenge:** 0,0015 l/s pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

## **B5 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal **eine Außenantenne für terrestrischen Empfang** und **eine Außenantenne für Satellitenempfang** zulässig. Mehr als zwei Außenantennen pro Gebäude sind unzulässig.



## B6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

## B7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach §74 LBO, **Ziffer B2** dieses Bebauungsplanes, zuwiderhandelt. Gemäß §75 Abs. 4 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

## **C HINWEISE**

### **C1 Artenschutz**

Zum Schutz eventuell brütender Vogelarten und von Fledermäusen ist ein Gehölzrückschnitt bzw. eine Rodung nur innerhalb des Zeitraums vom 01.10. bis zum 28.02. möglich. Der gleiche Zeitraum ist auch für einen Gebäudeabriss heranzuziehen.

Auf die artenschutzfachliche Konflikteinschätzung zum Bebauungsplan „Brennet Areal“ wird verwiesen.

### **C2 Bodendenkmale**

Im Planungsgebiet liegt das Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG Wehr, Gewerbekanal.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (Email: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **C3 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



# E VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 21.12.2021  
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 14.01.2022  
§ 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat 21.12.2021

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 14.01.2022  
§ 3 Abs. 2 BauGB


Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 24.01.2022  
§ 3 Abs. 2 BauGB - 25.02.2022

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung 30.12.2021  
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB - 25.02.2022

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 15.03.2022  
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

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

Wehr, den

  
Michael Thater,  
Bürgermeister



16.03.2022

Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

25.03.2022

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.

## C4 Altlasten

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Textilfabrik Brennet. Das Gelände wird schon seit dem 15. Jahrhundert gewerblich genutzt, dort befanden sich u.a. eine Schmelzhütte und ein Hammerwerk. Nach dieser historischen Nutzung erfolgte die Ansiedlung einer Textilfirma. Aufgrund der langjährigen Nutzung wurde das Gebiet in das Altlastenkataster aufgenommen und auf „**B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition**“ bewertet. Da mit der künftigen Bebauung eine Entsiegelung der Fläche verbunden ist und damit eine Exposition von möglichen Schadstoffen erfolgen kann, ist eine orientierende Untersuchung des Geländes notwendig.

Hierfür muss ein im Bereich Altlastenerkundung erfahrenes Ingenieurbüro ein Untersuchungskonzept erstellen und dem Landratsamt Waldshut zur Einsicht vorlegen. Die Untersuchungen sind Grundlage für die weitere Bewertung des Standorts.





# F ANHANG

## Pflanzliste

### Einzelbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

### Sträucher für Gehölzflächen

Corylus avellana	Gew. Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Rosa canina	Echte Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzmaterial muss aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen.