Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Bebauungsplan „Aischbach Gaugenwald II“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Gaugenwald

Landkreis Calw

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.1 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:
Folgende nach § 8 (2) BauNVO zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

1.1.1.4 Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe über Normal Null festgelegt und ist in der Planzeichnung eingetragen (Höhen im neuen System, "Normalhöhennull-Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 16"). Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Sattel- und Walmdach bis zur Firsthöhe, bei den anderen Dachformen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max. über NN) um bis zu 3,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise:
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend davon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

1.4 Flächen für Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB und § 12, 14 und 23 (5) BauNVO)
Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (der Versorgung dienende Nebenanlagen).

1.5 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
Sichtfelder
Die mit ”Sichtfeld” gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte

Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.

1.6 Leitungsrecht (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.: (DN 150 Zweckverband Schwarzwaldwasserversorgung). Innerhalb des Schutzstreifens, “Leitungsrecht“, ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung durch das zuständige Versorgungsunternehmen zulässig. (Breite des Leitungsrechts: je 1,5 m links und rechts der Leitungsachse)
In den Schutzstreifenbereichen dürfen für die Dauer des Bestehens der Wasserleitung keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Wasserleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Stellplätzen, usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien und Silage im Schutzstreifen unzulässig. Dachvorsprünge dürfen nicht in den Schutzstreifen hineinragen

1.7 Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Private Grünfläche: Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwall
Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.8.1 Maßnahme 1: Schonender Umgang mit Boden
Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.
Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

1.8.2 Maßnahme 2: Lärm- und Sichtschutzwall
Zum Schutz des angrenzenden Friedhofbereiches vor Lärmbelastungen sowie zum Sichtschutz ist der bestehende Lärm- und Sichtschutzwall zu verlängern. Der Wall ist mit Oberboden in einer Schichtstärke von 20 cm anzudecken.

1.8.3 Maßnahme 3: Schutzmaßnahmen Grasfrosch
Zum Schutz des Grasfrosches sind die Laichgewässer (Spurrillen, Furchen) entlang der Wege im Vorhabenbereich bis Ende Februar zu verfüllen, sodass diese von Amphibien zu Beginn der Laichzeit nicht mehr als Laichgewässer genutzt werden können. Hierdurch wird die Tötung der Larven im Rahmen der Bauarbeiten vermieden. Ist eine Verfüllung bis zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, sind die Laichgewässer bis Mitte Juli zu belassen und

vor Beeinträchtigungen zu schützen. Nach dem 15. Juli sind die Larven geschlüpft und verlassen das Laichgewässer, sodass ab diesem Zeitpunkt die Bauarbeiten uneingeschränkt erfolgen können. Die Schutzmaßnahme steht in Verbindung mit Maßnahme 13, die eine Neuanlage eines Laichgewässers vorsieht.

1.8.4 Maßnahme 4: Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

1.8.5 Maßnahmen 5: Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen von Tieren ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen.
Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

1.8.6 Maßnahme 6: Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z. B, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

1.8.7 Maßnahme 7: Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen

Es dürfen nur Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune verwendet werden, die eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen. Um das Verletzungsrisiko für Tiere zu minimieren, sind scharfkantige Abschlüsse an der Unterseite der Einfriedung nicht zulässig.

1.8.8 Maßnahme 8: Anlage und Begrünung eines Retentionsbeckens

Im Vorhabenbereich ist ein ausreichend dimensioniertes Retentionsbecken anzulegen und mit mind. 20 cm. Oberboden anzudecken. Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Retentionsbecken zuzuführen. Ein "Notüberlauf" in die angrenzende Waldfläche des Flurstücks 138/1 ist zulässig.
Im Bereich der Sohlflächen des Retentionsbeckens ist eine feuchte Hochstaudenflur durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut zu entwickeln. Auf den Böschungsflächen ist eine Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte ebenfalls durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut herzustellen. Die Flächen sind einmal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

1.8.9 Maßnahme 9: Begrünung der Dachflächen

Dachflächen bis 15° Neigung sind dauerhaft mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt in der Regel nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

1.8.10 Maßnahme 10: Entwicklung von Ruderalvegetation

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist grasreiche Ruderalvegetation durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut zu entwickeln. Die Flächen sind alternierend in einem dreijährigen Turnus zu mähen, wobei jeweils nur ein Drittel der Fläche gemäht wird, während die verbleibenden zwei Drittel überjährig stehen gelassen werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

1.8.11 Maßnahme 11: Anlage eines Weges entlang der Nordgrenze des Vorhabenbereiches

Zur Aufrechterhaltung der Wegverbindung zwischen K 4369 und den nördlich des Vorhabenbereiches gelegenen Waldgebieten ist im Norden des geplanten Gewerbegebietes ein mindestens 4,5 m breiter Weg zwischen der geplanten Erschließungsstraße des Gewerbegebiets und dem bestehenden Waldweg herzustellen (möglicher Verlauf siehe Planzeichnung). Die Kurvenradien sind derart aufzuweiten, dass der Waldweg auch von Langholztransportern befahren werden kann. Der Weg ist mit einer wassergebundenen Decke oder alternativ als Schotterweg auszuführen.

1.8.12 Maßnahme 12: Rücknahme der Hochwaldgrenze

Außerhalb des Geltungsbereiches sind die Waldbereiche entlang der Ostgrenze in einem 13,5 m breiten Waldstreifen niederwaldartig zu bewirtschaften.

1.8.13 Maßnahme 13: Anlage einer Mulde als Laichgewässer (Grasfrosch)

Nördlich des Plangebietes ist im Bereich des Flurstücks 138/1 (Gemarkung Gaugenwald) eine ca. 20 m² große und bis zu 0,4 m tiefe Mulde anzulegen. Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es sind Zonen un-terschiedlicher Tiefenvarianz anzulegen. Durch die Ansammlung von Niederschlagswasser entwickelt sich hierdurch ein Laichhabitat für den Grasfrosch. Zur Reduzierung der Versickerung ist tonhaltiges Material einzuschwemmen. Die Begrünung erfolgt durch Zulassung der natürli-chen Sukzession. Der Tümpel ist vor Beginn der Baufeldfreimachung anzulegen.
Bei starker Verbuschung des Tümpels sind die Flächen regelmäßig freizuschneiden.

1.8.14 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto – (§ 9 (1a) S. 2 BauGB)
(siehe Umweltbericht vom 28.04.2026)

Maßnahme 14: Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuweiler

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Neuweiler erbracht. Im Rahmen eines von der Gemeinde aufgestellten Alt- und Totholzkonzeptes wurden Waldrefugien ausgewiesen und in das Ökokonto eingestellt. Waldrefugien sind Waldflächen, die dauerhaft aus der Nutzung genommen werden, sodass eine natürliche Entwicklung einsetzen kann. Das Ziel ist die Steigerung der Biodiversität im Wald. Folgende Waldrefugien werden dem Vorhaben „Aischbach-Gaugenwald II“ zugeordnet (siehe Abbildung 6 und Tabelle 9 im Umweltbericht)

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebote PFG 1: Pflanzung von Einzelbäumen

Im Bereich der Parkierungsfläche sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten großkronige Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen von 2 m in jede Richtung sind möglich. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18

cm zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
Die durchwurzelbare Pflanzgrube muss eine Mindesttiefe von 1,5 m und ein Volumen von mindestens 16 m³ aufweisen. Die Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden und ist zu begrünen. Sie ist vor einem Befahren zu schützen.
Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 3 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflanzliste 1
Bei der Artenauswahl wurde berücksichtigt, dass die Bäume in Bereichen mit einem hohen Versiegelungsgrad stehen. Hier sind die Bäume besonderen Belastungen ausgesetzt, der klimawandelbedingte Hitzestress wird durch den hohen Versiegelungsgrad noch verstärkt. Da bereits jetzt bekannt ist, dass die meisten heimischen Arten dem nicht gewachsen sind, werden für diese Flächen auch nicht gebietsheimische Arten vorgesehen.

Schneeballblättriger Ahorn	*Acer opalus*
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Spaeths Erle	Alnus x spaethii
Krimlinde	Tilia x euchlora
Winterlinde	Tilia cordata
Silberlinde, Brabant	Tilia tomentosa, Brabant

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Calw umgehend zu benachrichtigen.

2.2 Altlasten/Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.3 Denkmalschutz

Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird deshalb nachdrücklich hingewiesen:
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde 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. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
Zudem wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) hingewiesen.

2.4 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.
Die bestehende Wasserleitung darf nicht durch Gebäude überbaut werden. Sollte die Wasserleitung durch die Bebauung betroffen sein, ist diese entsprechend zu verlegen. Die Möglichkeit der Unterhaltung der Leitung muss gewährleistet sein.

2.5 Erschließung

Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen und Verteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden. Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Steilplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden. Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Straßen dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschinen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauenden.

2.6 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation.
Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.
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.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Örtliche Bauvorschriften „Aischbach Gaugenwald II“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Gaugenwald

Landkreis Calw

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
   Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° DN.

2. **Dachdeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)
   Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule von denen keine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild und keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausgehen dürfen.
   Die Bestimmungen der Satzung über die farbliche Gestaltung und über Materialien an Dächern im Gebiet der Gemeinde Neuweiler vom 04.12.2007 findet Anwendung.

3. **Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)
   Für Fassadenverkleidungen dürfen reflektierende oder leuchtende Materialien nicht verwendet werden. Auf eine dezente Farbgebung ist zu achten.

4. **Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)
   Zugelassen sind an den Grundstücken nur Einfriedigungen als Hecken und Draht-, oder Gitterzäune bis max. 2,00 m Gesamthöhe; ausgenommen Sichtfelder. Die Einfriedigungen sind entlang den öffentlichen Flächen und entlang den forstwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken und beidseitig durch Buschwerk und Hecken einzupflanzen.

5. **Stellplätze** (§ 74 (1) 3 LBO)
   Stellplatzbereiche für Pkws sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

6. Freifläche (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Erdaushub ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.
Erlaubt das anstehende Gelände keinen vollständigen Wiedereinbau des Erdaushubs, kann der Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager oder Erddeponien zugelassen werden.

7. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden, nicht auf deren Dächern zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen und Anbauten sind Werbeanlagen zulässig sofern sie die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände sind auf der zur Kreisstraße zugewandten Seite unzulässig. Auf den nach § 9 (1) (10) BauGB freizuhaltenden Flächen sind Werbeanlagen ebenfalls nicht zulässig.

8. Erdaushub

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.

Reutlingen, den 28.04.2026

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Neuweiler, den 28.04.2026

Martin Buchwald
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Aischbach Gaugenwald II“

2. Örtliche Bauvorschriften „Aischbach Gaugenwald II“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Gaugenwald, Landkreis Calw

Aufstellungsbeschluss	26.11.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	05.12.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	13.12.2029 – 13.01.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	13.12.2029 – 13.01.2020
Entwurfsbeschluss	26.04.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	05.05.2022
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	13.05.2022 – 13.06.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	13.05.2022 – 13.06.2022
Satzungsbeschluss	
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	28.04.2026

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Neuweiler, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung _____

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Neuweiler, den _____

Bürgermeister