

Stadt Kirchberg an der Jagst

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben und Erschließungspläne
und Örtliche Bauvorschriften**

„LINDENQUARTIER- PFLEGEHEIM“

Entwurf vom 07.12.2023

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 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 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. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bereich des Sanierungsgebietes Linden-Eschenstraße in Kirchberg / Jagst, GEKOPLAN, Kupferhof, den 18.09.2020
- Geräuschemmissionsprognose für den Bebauungsplan Lindenquartier, Stadt Kirchberg a. d. Jagst, rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH Co.KG, Schwäbisch Hall, 25.11.2022
- Geräuschemmissionsprognose für den Bebauungsplan „Lindenquartier – Pflegeheim“ nach DIN 18005 und TA Lärm, rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, den 05.12.2023

5 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 Zulässige Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1/11 bis 11/11 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

A2 Art der baulichen Nutzung

A2.1 Zulässige Nutzungen

Zulässig sind

- Pflegeheim und dazugehörige, notwendige Einrichtungen
- Wohnungen

A3 Maß der baulichen Nutzung

A3.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlage

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage ist bis zu 1.710 m² zulässig. Die Grundflächen von Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind hierbei nicht anzurechnen.

A3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Als Maß der baulichen Nutzung sind die in den Ansichten eingetragenen Gebäudehöhen über NHN, entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 5/11 bis 7/11, zulässig. Entsprechend Einschrieb sind Abweichungen bis 30 cm zulässig.

Das vierte Geschoss ist nur als „Staffelgeschoss“ zulässig, sofern die Außenwand des Staffelgeschosses um mind. 3 m von der südlichen und östlichen Außenwand zurückgesetzt wird.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen durch Lüftungsschächte und untergeordnete Bauteile sind zulässig.

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

A5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Generationenplatz

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Generationenplatz“ ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Auf ihr sind Außenbereichsflächen des Pflegeheims (Café, Möblierungen ...), Pflanzbeete, Treppenanlagen sowie sonstige Nutzungen zum Aufenthalt und zur Erschließung zulässig.

A5.2 Ein-/Ausfahrtbereich

In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Zufahrtsbereich Tiefgarage, ist der Straßenanschluss der Tiefgarage über den Platz zulässig.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen mit einem Volumen von 2 m³ pro 100 m² Dachfläche anzulegen.

Hiervon ausgenommen ist abzuleitendes Wasser von begrünten Dachflächen, welches ohne weitere Drosselung in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden kann.

A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

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

A6.3 Unbebaute Flächen

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen.

A6.4 Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

A6.5 Außenbeleuchtung

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

A6.6 Rodungszeiträume und Baufeldfreimachung

Fällungen von Gehölzen sowie Abrissarbeiten und Baufeldfreimachung sind nicht zwischen Anfang März bis Ende September zulässig.

A7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die eingetragene Fläche Geh- und Leitungsrecht „GR + LR“ ist mit Gehrecht und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen zu belasten.

A8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**A8.1 Temporäre Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen für schutzbedürftige Räume**

Das Gebäude ist grundsätzlich mit der Qualität eines Mischgebietes zu beurteilen, darüber hinaus sind zum Schutz vor Gewerbelärm im Bereich des Pflegeheims an den Fenstern zu Pflegeräumen, an denen Beurteilungspegel nach TA Lärm von > 45 dB(A) tags bzw. kurzzeitige Spitzenpegel von > 75 dB(A) tags anstehen, die Fenster schutzwürdiger Räume tags geschlossen zu halten, so dass kein Immissionsort nach TA-Lärm tags entsteht.

Diese Selbsthilfemaßnahmen sind mindestens bis zum Eintritt der dauerhaften Unterschreitung der Beurteilungspegel am Ort der Messung nach TA Lärm durch Entfall der gewerblichen Emissionsquelle zu erhalten (i.V.m. §9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB).

A8.2 Schutz durch Dämmung der Außenbauteile und Lüftungseinrichtungen

Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN

4109-2018 dimensioniert werden. Die Außenlärmpegel je Geschoss sind den Vorhaben und Erschließungsplänen 8/11 – 11/11 zu entnehmen.

Schutzbedürftige Aufenthalts- und Büroräume im Sinne der DIN 4109-2018, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Schutzbedürftige Bettenräume im Sinne der DIN 4109-2018, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

Einzelbäume gemäß der Pflanzliste sind an den Standorten entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes 1/11 anzupflanzen.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 1,50 m verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) - Quartiersrandeingrünung

Die mit pz2 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Stützmauern sind, sofern sie in die Begrünung eingebunden werden, zulässig. Die Flächen sind vollflächig mit Sträuchern und/oder Stauden entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen (1 Strauch/1,5 m²) und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen.

Bäumen mit schmaler, aufrechter Wuchsform (Säulenbäume) sind soweit sie nachbarschutzrechtlich vereinbar sind ebenfalls zulässig.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlage ist entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne 5/11 bis 7/11 zulässig. Die Vor- und Rücksprünge in den Nordwest- und Südostfassaden sind zwingend auszuführen.

B2 **Stellplatzverpflichtung**

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

C HINWEISE

C1 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper), die bereichsweise von anthropogenen Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C2 Bodendenkmale

(§§ 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 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. 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.

C3 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

Im Bereich der bekannten, im zeichnerischen Teil eingetragenen Altlastenstandorte sind Tiefbaumaßnahmen von einem Fachgutachter zu begleiten. Im Bereich

der Altlastenstandorte muss mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen gerechnet werden. Siehe hierzu auch Ausführungen in der Begründung.

C4 Bodenschutz

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

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit hochstehendem und zementangreifendem Grundwasser zu rechnen.

C6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

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

D**VERFAHRENSVERMERKE**

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	23.12.2019
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	- 31.01.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	19.12.2019
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	- 31.01.2020
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage durch den Gemeinderat	
§ 2 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB	18.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs	
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet	
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes	
§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. §4 GemO/BW	
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Kirchberg an der Jagst, den	
Stefan Ohr, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung	
§ 10 Abs. 3 BauGB	

E ANHANG

Pflanzliste

Die Auswahl der Gehölzarten orientiert sich an den „gebietsheimischen Gehölzen“ für den Raum Kirchberg an der Jagst (LFU 2002). Die Artauswahl der Gehölze ist an den Standorteigenschaften auszurichten.

Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Kürzel
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	FAh
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	SAh
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	BAh
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	SEr
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	Bi
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Hb
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Hri
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	Ha
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	ZWd
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	EWd
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhl. Pfaffenhütchen	Pf
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	Bu
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	Fb
<i>Fra inus e celsior</i>	Gewöhnliche Esche	Es
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	Lig
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe	ZP
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	VKi
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	TKi
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Sc
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	TEi
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	SEi
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	Kd
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	HRo
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	WRo
<i>Sali alba</i>	Silber-Weide	SiW
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	SaW
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	GW
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	PW
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide	FW

Salix triandra	Mandel-Weide	MW
Salix viminalis	Korb-Weide	KW
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	SHo
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	THo
Sorbus domestica	Speierling	Spl
Sorbus torminalis	Elsbeere	Els
Tilia cordata	Winter-Linde	WLi
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	SLi
Ulmus glabra	Berg-Ulme	BUI
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	GS