



**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET KIRCHBERG/ILSHOFEN,
5. ÄNDERUNG“
IN KLEINALLMERSPANN**

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Übergeordnete Planungen	8
B.5. Kommunale Planungsebene	8
B.5.1 Flächennutzungsplan	8
B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
B.6.1 Schutzgebiete	10
B.6.2 Biotopschutz	10
B.6.3 Biotopverbund	10
B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	10
B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.6.6 Artenschutz	10
B.6.7 Gewässerschutz	11
B.6.8 Denkmalschutz	11
B.6.9 Immissionsschutz	11
B.6.10 Landwirtschaft	11
B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.6.12 Altlasten	11
B.6.13 Starkregen	11
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	11
B.8. Maßnahmenkonzeption	12
B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	12
B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	12
B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	12
B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	12
B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	12
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.10.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.10.3 Nebenanlagen	13
B.10.4 Grünflächen (private und öffentliche)	13
B.10.5 Versorgungsanlagen und –leitungen	14
B.10.6 Pflanzgebote	14
B.11. Örtliche Bauvorschriften	14
B.11.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	14
B.11.2 Einfriedungen, Stützmauern	14
B.11.3 Zulässigkeit von Werbeanlagen	14
B.12. Verkehr	14

B.13. Technische Infrastruktur	15
B.14. Bodenordnende Maßnahmen	15
TEXTTEIL	16
P Planungsrechtliche Festsetzungen	16
O Örtliche Bauvorschriften	21
H Hinweise und Empfehlungen	23
VERFAHRENSVERMERKE	27

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:7.500	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	9
Bild 3: Luftbild, 1:7.500	9

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der im Ortsteil Kleinallmerspann befindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Illshofen“ des Zweckverbandes Kirchberg/Illshofen wurde am 11.08.1995 als Satzung beschlossen. Er sah im gesamten Geltungsbereich die Festsetzungen eines Gewerbegebietes vor, das in einer kleinen Teilfläche im Südwesten hinsichtlich der zulässigen Nutzungen (Autohof) eingeschränkt ist.

Im Jahre 2008 wurde eine **1. Änderung** notwendig, in der für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Südwesten die Art der baulichen Nutzungen bezüglich einer Vergnügsstätte bis 550 m² Hauptnutzfläche ausnahmsweise zugelassen wurde. Diese trat am 25.07.2008 in Kraft.

In einer **2. Änderung**, die am 09.09.2011 bzw. 16.09.2011 in Kraft getreten ist, wurde im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, der bisher für den Verband nicht umsetzbar war, ein Sondergebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt. Nach Ablauf der Photovoltaiknutzung soll die Sondernutzung aufgegeben und die Flächen wieder als Gewerbegebiet genutzt werden können.

Durch die **3. Änderung**, welche am 04.12.2015 in Kraft trat, wurde die Errichtung von Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 31,0 m innerhalb eines kleinen Teilbereiches des festgesetzten Gewerbegebietes zugelassen.

Bei der **4. Änderung**, welche am 12.05.2023 in Kraft trat, wurden Betriebswohnungen ausgeschlossen. Außerdem wurde die maximal zulässige Gebäudelänge auf 165 m erhöht. Die anderen Festsetzungen blieben von der 4. Änderung unberührt.

Die vorliegende **5. Änderung** wird notwendig, da im nordwestlichen Geltungsbereich ein Schulungsgebäude mit ca. 21,0 m Höhe errichtet werden soll und der bisherige Bebauungsplan dort jedoch lediglich 12,0 m zulässt. Die Anhebung der Höhenbeschränkung wird nur für einen Teilbereich (GE 3) zugelassen.

Darüber hinaus wird im Zuge dieser Änderung der Planteil komplett digitalisiert. Somit gibt es diverse geringfügige Anpassungen an die tatsächlichen Grundstückszuschnitte, die jedoch keine grundlegenden Veränderungen an den Festsetzungen nach sich ziehen. Außerdem erfolgen geringfügige Anpassungen der Festsetzungen, um den heutigen Anforderungen an ein Gewerbegebiet gerecht zu werden:

- Es gab aufgrund des alten Hubschrauberlandeplatzes für die ehemalige Polizeistation eine Höhenbeschränkung wegen des Anflugkegels. Diese wird ersatzlos gestrichen.
- Die Festsetzung, dass die Gebäude einen Abstand zum Fahrbahnrand abhängig von ihrer Höhe einhalten müssen, ist nicht mehr zeitgemäß und wird ersatzlos gestrichen.
- Es wurde ursprünglich eine Firshöhe für geneigte Dächer bzw. eine Außenwandhöhe für Flachdächer mit jeweils der gleichen maximalen Meterangabe festgesetzt. Diese Regelung wird durch eine einfachere Regelung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (HbA) ersetzt.
- Aufgrund aktueller Rechtsprechungen zu Werbeanlagen in Gewerbegebieten wird die bisherige Festsetzung angepasst.
Die 3. Änderung zur Zulässigkeit der Errichtung einer selbständigen Werbeanlage bis maximal 31,0 m wird beibehalten. Die Festsetzung wurde nur für einen kleinen Teilbereich im Zuge der 3. Änderung ermöglicht. Um die damalige Festsetzung zu vereinfachen und im Plan besser auffindbar zu machen, wird dieser Teilbereich zukünftig als GE 2 bezeichnet.
- Die Formulierung zur „Höhenlage der baulichen Anlagen“ wird überarbeitet.
- Als Randeingrünung waren nur Obst- und Wildhochstämme mit einer Unterpflanzung zulässig. Die Pflanzliste wird auf heutige Ansprüche und Gehölzarten aktualisiert. Die

Einzelbäume entlang der Erschließungsstraßen bleiben erhalten, jedoch wird die private Grünfläche herausgenommen, da sich dies in der Praxis als eine ungeeignete Festsetzung herausgestellt hat.

- Die Regelung zu den Dachformen war im ursprünglichen Bebauungsplan widersprüchlich, da einerseits Dächer mit einer Neigung ab 1° und bei den Gebäudehöhen Flachdächer explizit genannt wurden, jedoch bei den örtlichen Bauvorschriften nur geneigte Dächer zulässig waren. Es werden zukünftig alle Dachformen von 0°-30° zugelassen.
- Da die gesamten Straßen im Plangebiet schon angelegt sind, wird im Zuge der graphischen Überarbeitung des Planes auf eine optische Differenzierung von Straßenfläche, Gehwege und Parkflächen verzichtet. Im Plan sind die Flächen gelb eingefärbt und in der Legende mit dem Überbegriff „Verkehrsflächen“ bezeichnet.

Im Zuge dieser Änderungen werden bis auf die 2. Änderung, die den nördlichen Bereich für die Freiflächenphotovoltaikanlage (FFPV-Anlage) umfasst, alle Änderungen zusammengefasst. Damit wird die Arbeit deutlich erleichtert, denn es gibt (bis auf den Bereich der FFPV-Anlage) nur noch einen Plan und Schriftteil.

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Die Änderungen

- begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
- bieten weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter,
- noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die maximalen Gebäudehöhen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan von West nach Ost immer höher gestaffelt. Dies hatte seine Begründung im dem ehemaligen Hubschrauberlandeplatz der ehemaligen Autobahnpolizei, die sich westlich des Autobahnzubringers befunden hatte. Heute ist dort die Straßenmeisterei angesiedelt und der Hubschrauberlandeplatz wurde vor längerer Zeit aufgegeben. Aus diesem Grund konnte auch bereits 2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden, die höhere Werbeanlagen bis 31,0 m zugelassen hat.

Nun soll in direkter Nähe zu der errichteten Werbeanlage ein Schulungsgebäude bis zu einer maximalen Höhe von 21,0 m zugelassen werden. Dies ist für die Lage und den Zweck des Gewerbegebietes städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er umfasst die Flächen, die durch spätere separate Bebauungsplanverfahren nicht neu überplant wurden. Die Gesamtfläche beträgt ca. 20,45 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	18,08 ha	88,43 %
- Bauflächen	17,10 ha	83,62 %
- private Grünflächen	0,98 ha	4,81 %
• Öffentliche Grünflächen	0,77 ha	3,76 %
• Verkehrsflächen	1,60 ha	7,99 %

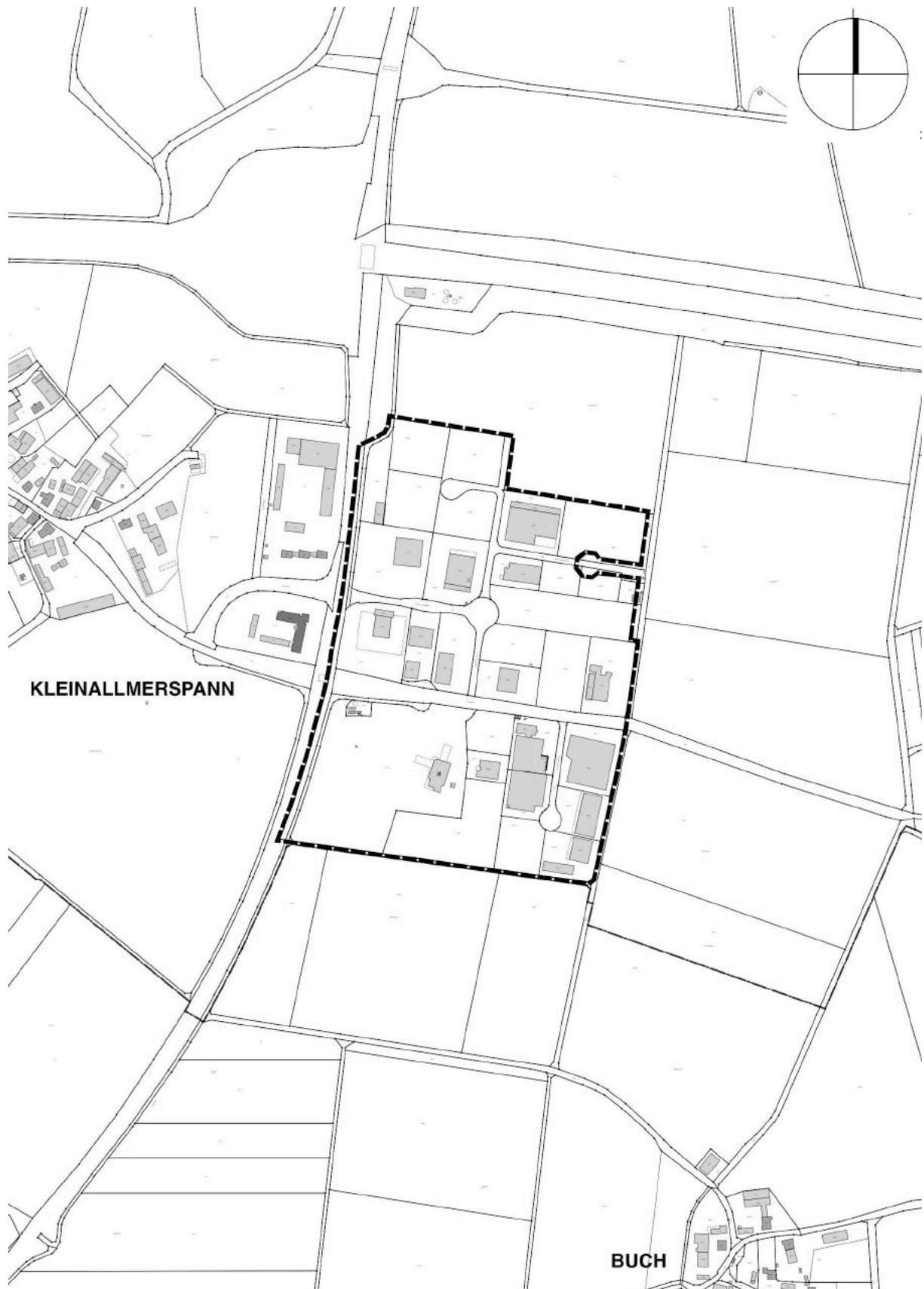


Bild 1: Geltungsbereich, 1:7.500

B.4. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als geplante gewerbliche Fläche und in der 18. Änderung „Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heilbronn-Franken 2030“ als bestehende gewerbliche Fläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht berührt.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ ist der Geltungsbereich als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

B.5.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Ehemalige Autobahnmeisterei“, in Kraft getreten am 16.10.2009

Folgende Bebauungspläne befinden sich (z. T. teilweise) innerhalb des Geltungsbereiches:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen“, Satzungsbeschluss am 11.08.1995
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 25.07.2008
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 09.09.2011/16.09.2011
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 3. Änderung“, in Kraft getreten am 04.12.2015
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 4. Änderung“, in Kraft getreten am 12.05.2023



Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:7.500

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

B.6.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.6.3 Biotopverbund

Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes.

B.6.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

B.6.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.6.6 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

B.6.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

B.6.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.6.9 Immissionsschutz

Durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe für einen kleinen Teilbereich ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.6.10 Landwirtschaft

Aufgrund der geringfügigen Änderungen innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes ist mit keinen Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Belange zu rechnen.

B.6.11 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.6.12 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

B.6.13 Starkregen

Für die Stadt Kirchberg liegt kein Starkregenrisikomanagementkonzept vor.

B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. In Ausnahmefällen können dennoch Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, wenn z.B. Flächen überplant werden, die einem Ausgleich zugeordnet waren, was vorliegend nicht der

Fall ist. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.8. Maßnahmenkonzeption

B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aufgrund der geringfügigen Änderungen wie der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe für einen kleinen Teilbereich, sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.8.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Da keine geschützten Streuobstbestände vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.8.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind nicht notwendig.

B.8.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist nicht notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge dieser Änderung wird eigentlich nur für einen Teilbereich die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen erhöht. Da der ursprüngliche Bebauungsplan aber schon sehr alt ist, wird dieser geringfügig an die aktuelle Rechtsprechung und Bedürfnisse an ein Gewerbegebiet angepasst. Die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen werden nachfolgend aufgeführt.

Der Planteil wird digitalisiert und entsprechend angepasst. Somit gibt es diverse geringfügige Anpassungen an die tatsächlichen Grundstückszuschnitte, die jedoch keine grundlegenden Veränderungen an den Festsetzungen nach sich ziehen.

B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzten Nutzungen für das Gewerbegebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet bleiben im Zuge dieser Änderung unverändert. Jedoch erfolgt zur besseren Darstellung und Nachvollziehbarkeit eine Untergliederung des bisherigen Gewerbegebietes (GE) in ein GE 1, GE 2 und GE 3. Das GE 2 beinhaltet die Zulässigkeit einer selbständigen Werbeanlage, die im Zuge der 3. Änderung für diesen Teilbereich aufgenommen worden ist. Innerhalb des GE 3 wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen erhöht, was Anlass und Gegenstand der vorliegenden 5. Änderung ist.

B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Für einen kleinen Teilbereich des bisherigen Gewerbegebietes soll die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 12,0 m auf 21,0 m erhöht werden, damit dort ein ansässiger Betrieb ein Schulungs- und Bürogebäude errichten kann. Dieser Bereich wird als GE 3 im Plan eingetragen.

Außerdem sollen im Zuge dieser Änderung folgende bisherige Regelungen gestrichen werden:

- Aufgrund des alten Hubschrauberlandeplatzes für die ehemalige Polizeistation wurde eine Höhenbeschränkung wegen des Anflugkegels festgesetzt. Diese ist hinfällig.
- Die Festsetzung, dass die Gebäude einen Abstand zum Fahrbahnrand abhängig von ihrer Höhe einhalten müssen, ist nicht mehr zeitgemäß.

Ursprünglich wurde eine Firsthöhe für geneigte Dächer bzw. eine Außenwandhöhe für Flachdächer mit jeweils der gleichen maximalen Meterangabe festgesetzt. Diese Regelung wird durch eine einfachere Regelung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (HbA) ersetzt.

B.10.3 Nebenanlagen

Die bisherige Regelung zu den Nebenanlagen wird um folgenden Zusatz ergänzt: Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

B.10.4 Grünflächen (private und öffentliche)

Die privaten- und öffentlichen Grünflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/ Ilshofen“ werden weitestgehend übernommen. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Pflanzgeboten aus oben genanntem Bebauungsplan.

B.10.5 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen wurde im bisherigen Bebauungsplan unter den örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen. Aufgrund der aktuellen Rechtsvorschriften wird diese Regelung in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

B.10.6 Pflanzgebote

Als Randeingrünung waren im ursprünglichen Bebauungsplan nur Obst- und Wildhochstämme mit einer Unterpflanzung zulässig. Die Pflanzliste wird auf heutige Ansprüche und Gehölzarten aktualisiert. Die Einzelbäume entlang der Erschließungsstraßen bleiben erhalten, jedoch wird die private Grünfläche herausgenommen, da sich dies in der Praxis als eine ungeeignete Festsetzung herausgestellt hat. Die im Plan eingetragenen Baumstandorte können wegen vorhandener Zufahrten verlegt werden oder sogar ganz entfallen.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge dieser Änderung wird eigentlich nur für einen Teilbereich die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen erhöht. Da der ursprüngliche Bebauungsplan aber schon sehr alt ist, wird dieser geringfügig an die aktuelle Rechtsprechung und Bedürfnisse an ein Gewerbegebiet angepasst. Die Änderungen, die sich daraus für die örtlichen Bauvorschriften ergeben, werden nachfolgend aufgeführt.

B.11.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Die Regelung zu den Dachformen war im ursprünglichen Bebauungsplan widersprüchlich, da einerseits Dächer mit einer Neigung ab 1° und bei den Gebäudehöhen Flachdächer explizit genannt wurden, jedoch bei den örtlichen Bauvorschriften nur geneigte Dächer zulässig waren. Es werden zukünftig alle Dachformen von 0°-30° zugelassen. Auf eine Regelung zur Dacheindeckung wird zukünftig verzichtet.

B.11.2 Einfriedungen, Stützmauern

Die Regelung zu den Einfriedungen wird in Hinblick auf ökologische Aspekte ergänzt.

B.11.3 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund aktueller Rechtsprechungen zu Werbeanlagen in Gewerbegebieten wird die bisherige Festsetzung angepasst.

Die 3. Änderung zur Zulässigkeit der Errichtung einer selbständigen Werbeanlage bis maximal 31,0 m wird beibehalten. Die Festsetzung wurde nur für einen kleinen Teilbereich im Zuge der 3. Änderung ermöglicht. Um die damalige Festsetzung zu vereinfachen und im Plan besser auffindbar zu machen, wird dieser Teilbereich zukünftig als GE 2 bezeichnet.

B.12. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung bleibt unverändert. Ebenso bleiben die Stichstraßen zur inneren Erschließung des Gebietes erhalten.

Da die gesamten Straßen im Plangebiet schon angelegt sind, wird im Zuge der graphischen Überarbeitung des Planes auf eine optische Differenzierung von Straßenfläche, Gehwege und Parkflächen verzichtet. Im Plan sind die Flächen gelb eingefärbt und in der Legende mit dem Überbegriff „Verkehrsflächen“ bezeichnet.

B.13. Technische Infrastruktur

Die Änderung des Bebauungsplanes bedingt keine Veränderung der technischen Infrastruktur.

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Kirchberg/Ilshofen, im April 2024

Ohr
(Verbandsvorsitzender)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 5. Änderung**“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Wichtiger Hinweis:

Um die Änderungen nachvollziehbarer zu machen, werden die Änderungen der gegenständlichen 5. Änderung mit **blauer Schrift** optisch hervorgehoben. Die anderen planungsrechtlichen Festsetzungen sind unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan und seinen Änderungsverfahren übernommen. Die 2. Änderung, die das nördliche Sondergebiet umfasst, bleibt unberührt.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten, ausgenommen Tanzdiskotheken,
- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

P.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Tankanlage und Rastanlage mit LKW-Stellplätzen und PKW-Stellplätzen,
- Lager- und Umschlaghallen,
- Hotel, Gaststätte,
- Büros und Verwaltungsgebäude,
- Bauernmarkt für regionale Produkte,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten bis zu einer Hauptnutzfläche von 550 m².

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Baumassenzahl (BMZ) gemäß Planeinschrieb.

Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf die im Plan eingetragene Höhe nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind im GE 2 selbständige Werbeanlagen.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) am geplanten Gelände. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

P.4 Bauweise

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

Abweichende Bauweise (a)

Zulässig ist eine offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 165,0 m.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen ist in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den als Grünflächen zur Gebietseingrünung dargestellten Bereichen; die Zufahrt muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.

P.6 Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraße sind nicht dargestellt. Sie sind im betrieblich erforderlichen Maß, max. 1 Zufahrt und 1 Ausfahrt, im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Entlang der Straße „Im Seefeld“ ist eine Zufahrt auch über die öffentliche Grünfläche zulässig.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Öffentliche und private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung der Flächen richtet sich nach den festgesetzten Pflanzgeboten.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

P.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote

PKW-Stellplätze:

Bei der Anlage von Stellplätzen sind für je 6 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Sie sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.).

Pflanzliste 1

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Amelanchier `Robin Hill`	Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel

Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	kleinkronige Winterlinde

EPfg 1 Durchgrünung Straßenraum:

Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist beidseits eine 1-reihige Allee festgesetzt, Pflanzabstand durchgängig 20 m. Die Reihen sind auf den privaten Grundstücksflächen anzupflanzen. Die eingezeichneten Baumstandorte können ggf. z. B. wegen Zufahrten verschoben werden.

Die vorgesehenen Laubbäume richten sich nach untenstehender Pflanzliste 2.

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 2

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraister	Holzbirne
Pyrus communis „Beech Hill“	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

EPfg 2 Baugebietsrand:

Zur Baugebietseingrünung wird gemäß Planeintrag ein 7,5 m bzw. 10,0 m Grünstreifen mit Obst- und Wildobsthochstämmen festgesetzt. Der Pflanzabstand soll 20 m betragen.

Es sind gemäß Planeintrag Obst- und Wildobsthochstämmen zu pflanzen. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Sie sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1 Unterpflanzung:

An den Baugebietsrändern werden als Unterpflanzung flächenhafte Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Es sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden und als eine 3-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Die Gehölze sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Sie dürfen innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.

Pflanzliste 3

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 5. Änderung**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Wichtiger Hinweis:

Um die Änderungen nachvollziehbarer zu machen, werden die Änderungen der gegenständlichen 5. Änderung mit **blauer Schrift** optisch hervorgehoben. Die anderen örtlichen Bauvorschriften sind unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan und seinen Änderungsverfahren übernommen. Die 2. Änderung, die das nördliche Sondergebiet umfasst, bleibt unberührt.

O.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 **Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 30° sowie Shed- und Tonnendächer.

Festsetzungen bezüglich Beschränkungen zur Dacheindeckung werden nicht getroffen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 **Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Zäune aus Drahtgeflecht und Drahtgitter mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Zwischen Zaun und Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz oder Mauern sind nicht erlaubt.

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

O.4 **Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.5 Garagenvorplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Selbständige Werbeanlagen dürfen die im Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Ausgenommen davon ist das GE 2. Dort sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 31,0 m (gemessen von der bestehenden Oberkante des Geländes) zulässig. Die Beleuchtung darf die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Die Übertragung von bewegten Bildern oder laufend wechselnder Werbung ist unzulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 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.

H.3 Bodenschutz

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven

Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	24.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	03.05.2024
Auslegungsbeschluss	am	24.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	03.05.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 06.05. bis	06.06.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kirchberg/Ilshofen,
den 24.04.2024

Kirchberg/Ilshofen,
den

gez.
Ohr
(Verbandsvorsitzender)

.....
Ohr
(Verbandsvorsitzender)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.04.2024