

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„RAMMSTATTWASEN, ERWEITERUNG“
IN KIRCHBERG/JAGST
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	5
B.5. Übergeordnete Planungen	7
B.6. Kommunale Planungsebene	7
B.6.1 Flächennutzungsplan	7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
B.7.1 Schutzgebiete	9
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Artenschutz	10
B.7.4 Gewässerschutz	10
B.7.5 Denkmalschutz	10
B.7.6 Immissionsschutz	10
B.7.7 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.8 Altlasten	11
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
B.9. Maßnahmenkonzeption	12
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	12
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	12
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Verbotstatbeständen	12
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	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 Bauweise	13
B.10.5 Zu- und Ausfahrtsverbote	13
B.10.6 Versorgungsanlagen	13
B.10.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
B.10.8 Pflanzbindungen	14
B.11. Örtliche Bauvorschriften	15
B.11.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.11.2 Einfriedungen, Stützmauern	15
B.12. Verkehr	15
B.13. Technische Infrastruktur	15
B.14. Bodenordnende Maßnahmen	15

TEXTTEIL	16
P Planungsrechtliche Festsetzungen	16
O Örtliche Bauvorschriften	18
H Hinweise und Empfehlungen	19
VERFAHRENSVERMERKE	21
ANLAGE	
Schallimmissionsprognose	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000	6
Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst, 1. Änderung", 1:10.000	8
Bild 3: Luftbild, 1:5.000	8

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 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

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 § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Als weiteres **Fachgutachten** wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt (siehe Kapitel B.7.6 „Immissionsschutz“).

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Schloss-Schule Kirchberg ist ein renommiertes reformpädagogisches Internatsgymnasium in der Stadt Kirchberg. Da die Stadt das bisherige Gelände des schuleigenen Kulturzentrums „fabrik“ in der Lindenstraße in absehbarer Zeit überplanen möchte, wird ein neuer Standort für die Einrichtung notwendig. Um längere Strecken für die Schüler durch die Stadt zu ersparen, ist ein Neubau im nordwestlichen Bereich des Schulareals sowie auf Flst. 883/4 geplant. Die bauliche Erweiterung der Schloss-Schule umfasst u. a. dann auch einen multifunktionalen Theatersaal, welcher sich komplementär als Aula nutzen lässt. Der Neubau soll auf dem Gelände in nordwestlicher Erweiterung der Schule erfolgen. Dafür muss das bestehende Gebäude, in welchem das Clubhaus untergebracht ist, weichen. Alle Räumlichkeiten des Kulturzentrums sollen dann mit dem Neubau zentral auf dem Schulgelände eingebunden werden. Die vorliegende Planung ist erforderlich um die baulichen Voraussetzungen für die Schulerweiterung zu schaffen und die kommunalen Gemeinbedarfsflächen einheitlich neu zu regeln.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Änderungsbereiches nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die einheitliche Gestaltung des Plangebietes als kommunale Gemeinbedarfsfläche vor. Der ursprüngliche gefasste Geltungsbereich Rammstattwase, welcher neben der Schloss-Schule auch eine staatliche Grund- und Realschule umfasst, wird hierzu um angrenzende Grundstücke, welche dem Gemeinbedarf der Stadt Kirchberg dienen, erweitert und zusammengefasst. Dabei handelt es sich zum einen um die Fläche des städtischen Kindergartens sowie zum anderen um die nordwestliche Erweiterungsfläche.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 6,5 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	6,20 ha	95,4 %
• Verkehrsflächen	0,30 ha	4,6 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

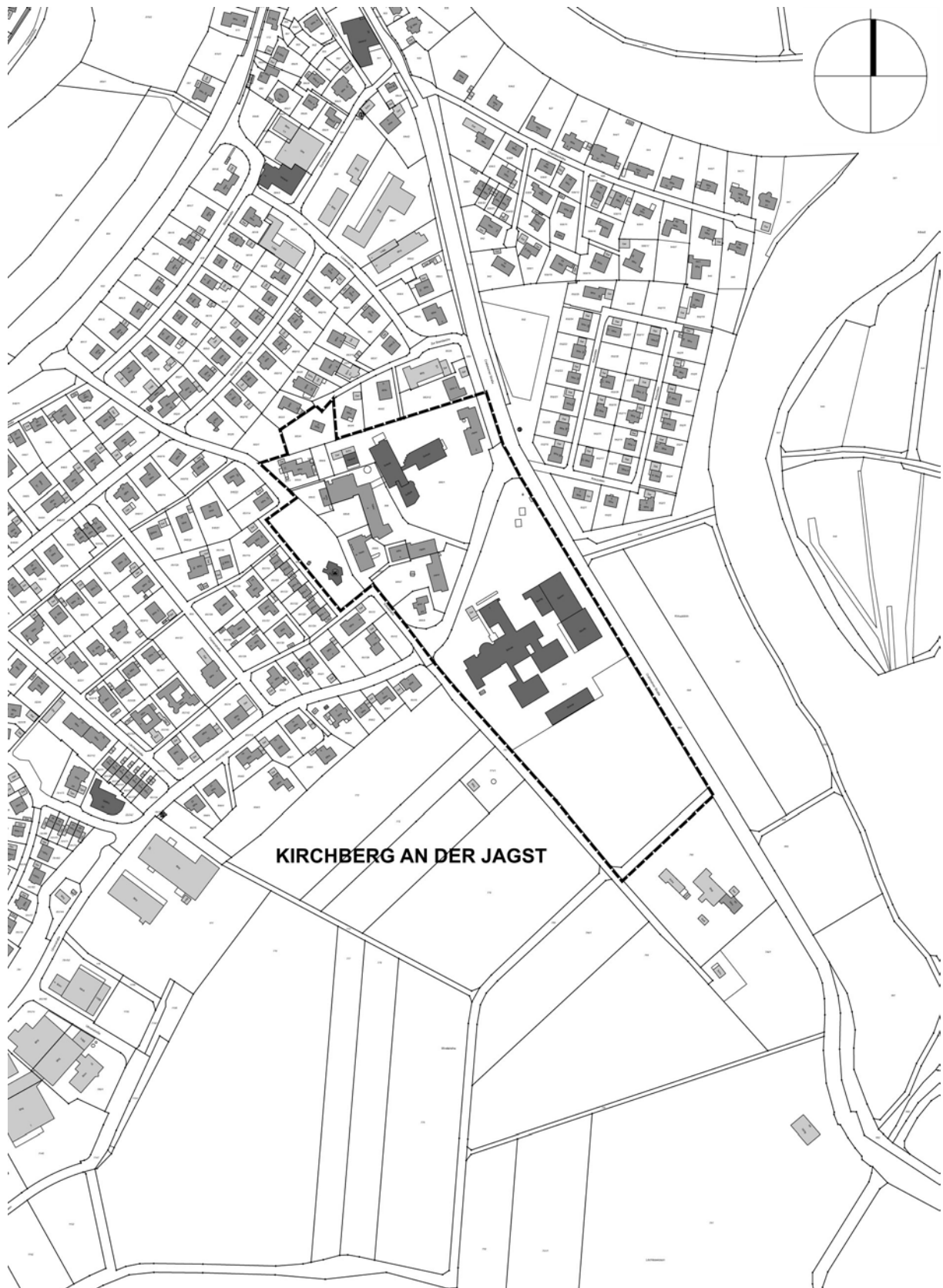


Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000

B.5. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht berührt.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche, Öffentliche Grünfläche sowie ein kleiner Bereich als Mischgebiet dargestellt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Schindelbach-Windshöhe I, 4. Änderung“, in Kraft getreten am 10.05.1974
- „Kreuzstein, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 07.10.2011

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Schindelbach-Windshöhe I, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 12.11.1970
- „Knöllerriesen III“, in Kraft getreten am 22.04.1964
- „Rammstattwasen“, Satzungsbeschluss am 03.01.1967, Genehmigung am 10.02.1967

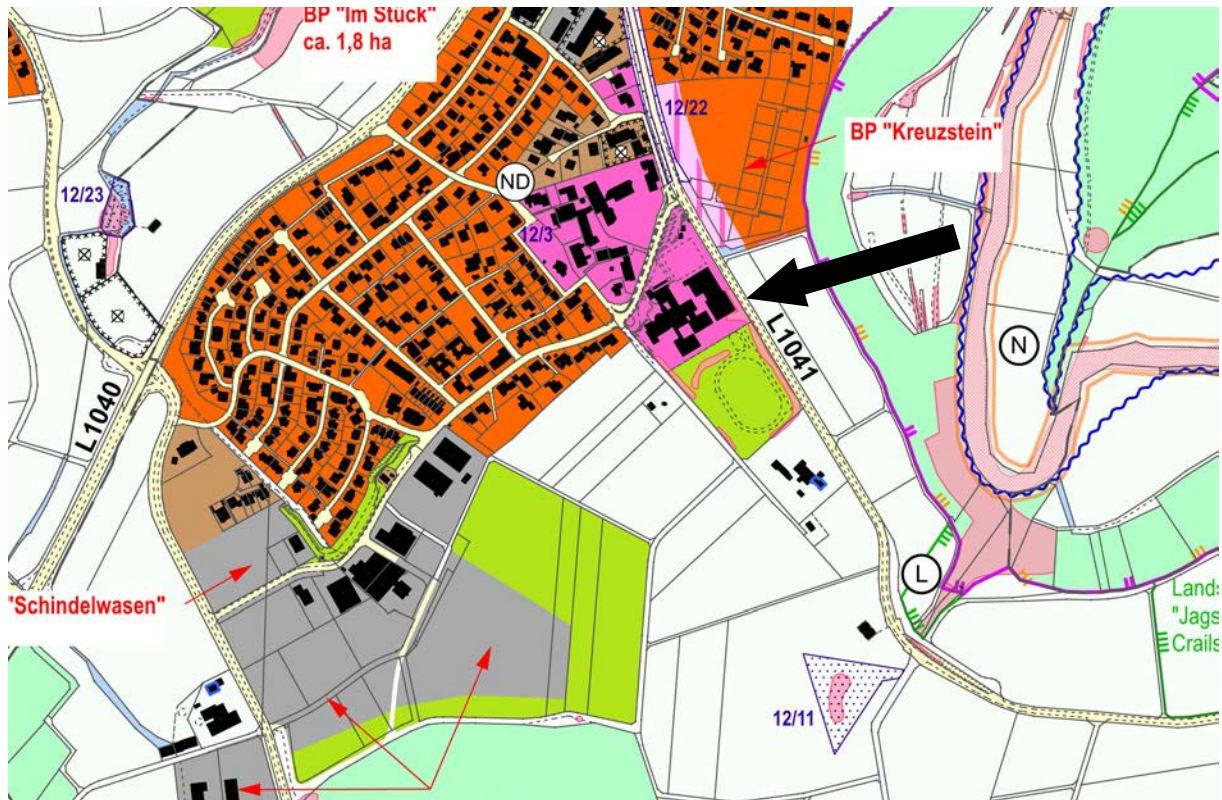


Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst, 1. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:5.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 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

Auf dem Flurstück 883/1 befindet sich die sog. Brandeiche (Nr.81270460003), die als Naturdenkmal (Einzelgebilde) geschützt ist. Das Flurstück grenzt direkt an den Geltungsbereich an.

Auf den Flurstücken 889 und 653 entlang der Crailsheimer Straße befindet sich die als flächiges Naturdenkmal geschützte Lindenallee (Nr. 1279002000646).

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereich wurden folgende nach § 33 NatSchG besonders wertvollen Biotope im Offenland kartiert. Diese befinden sich jedoch in einem bestehenden Bebauungsplan und hätten gar nicht erfasst werden dürfen.

- Nr. 16825 127 0245 „Gehölze Sportanlagen Kirchberg“ geschützt als 75 % Feldgehölze und 25 % Feldhecken mittlerer Standorte

Biotopbeschreibung: Biotopbeschreibung von 1997 teilweise noch zutreffend, jedoch musste das im Nordwesten des Sportplatzes 1997 kartierte Feldgehölz einem Neubau weichen. Die Teilflächen an der Südwestseite sind als Feldhecken erfasst und im Südosten konnte das inzwischen komplett geschlossene Feldgehölz um 50 m erweitert werden. Die Artenzusammensetzung ist wie bisher.

1997:

Feldgehölze und Feldhecke an den Sportanlagen südöstlich Kirchberg.

a) Böschung zwischen Straße L1041 und Sportplatz mit gepflanztem Feldgehölz aus Feldahorn, Spitzahorn, großen Haselsträuchern und einigen alten Hochstamm-Obstbäumen. Strauchsaum zur Straße mit sehr viel Hartriegel, teilweise auch Kornelkirsche, Liguster. Großteils mit dichtem Waldreben Schleier überzogen. Zum Sportplatz Cotoneasterarten im Strauchsaum. Krautschicht sehr lückig, teilweise fehlend. Stellenweise Nelkenwurz, stellenweise Knoblauchsrauke. Sonst viel Jungwuchs von Spitzahorn. Im Feldgehölz verläuft längs ein unbefestigter Fußpfad. Am Südost-Ende des Sportplatzes Abknicken nach Südwest. Hier auf der Böschung schmaler, mit feldheckenartigem Charakter. Es kommt Holunder hinzu.

b) Weitere Feldgehölze und Feldhecken auf der Südwest-Seite, oberhalb der Sportanlagen. Baumschicht mit Feld-, Berg- und Spitzahorn, Eiche, Kirsche; Strauchschicht mit Holunder, Schlehe, div. Rosen, dabei sehr viel Liguster und Hartriegel. Abschnittsweise kommt auch reichlich Hasel vor. Der Strauchsaum ist meist dicht. Krautschicht teils fehlend, teils von Nelkenwurz, teils von Gundermann geprägt. In Teilen der Feldgehölze steht Schneebeere im Unterwuchs. Eine Feldhecke entlang eines Weges ist ähnlich aufgebaut, es kommen Pappeln hinzu, die die Hecke überragen. In der Krautschicht zusätz-

lich Knoblauchsrauke.

Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

B.7.3 Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich verschiedene Feldhecken und Feldgehölze entlang des Sportplatzgeländes. Diese Hecken bleiben auch weiterhin erhalten und werden durch eine Pflanzbindung geschützt.

Wenn durch Baumaßnahmen Gehölze gefällt werden müssen, ist dies nur in den Wintermonaten zulässig.

B.7.4 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.7.5 Denkmalschutz

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

B.7.6 Immissionsschutz

Um mögliche Geräuschimmissionen auf angrenzende Nutzungen beurteilen zu können, wurde eine Geräuschimmissionsprognose durch das Büro rw baupysik (Schwäbisch Hall) mit Datum vom 26.05.2021 erstellt (diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei).

Es wurden 3 Szenarien untersucht:

- Szenario 1: Regelbetrieb (Nutzung „Fabrik“, Warenandienung + Haustechnik)
- Szenario 2: Festbetrieb in der Aula (Musikabstrahlung, Gäste im Freien, Haustechnik)
- Szenario 3: Parkplatzverkehr bei Festbetrieb (getrennte Betrachtung, da öffentlich)

Die Untersuchungsergebnisse sind:

Szenario 1 – Regelbetrieb

- *Die Ergebnisse zeigen, dass im Regelbetrieb die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für regelmäßige Ereignisse an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Da die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten durchweg mindestens 10 dB unter dem Immissionsrichtwert liegen, befinden sich die Immissionsorte nicht mehr im Bereich der Anlage.*
- *Übrige Beurteilungskriterien der TA Lärm: Es sind keine unzulässigen Maximalpegel und keine tieffrequenten Geräuschimmissionen zu erwarten. Auch bestehen gegen den Anlagenzielverkehr aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.*

Szenario 2 Veranstaltungsbetrieb

- *Die Ergebnisse zeigen, dass beim Festbetrieb die zulässigen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie sonntags an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.*
- *Hinsichtlich des Anlagenzielverkehrs und tieffrequenter Geräuschemissionen ergeben sich auch in diesem Fall keine Immissionskonflikte.*

Szenario 3 – Öffentliche Parkplätze für den Veranstaltungsbetrieb

- *Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei der Nutzung der öffentlich gewidmeten Parkplätze nicht überschritten werden.*

Fazit

Im Bebauungsplan müssen keine Festsetzungen hinsichtlich der Immissionen getroffen werden. Die in der Untersuchung festgelegten Maßnahmen betreffen die Bauausführung.

B.7.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.8 Altlasten

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

B.8. 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 beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. 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.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Erhalten der bestehenden Hecken und Feldgehölze entlang des Sportplatzgeländes (Pflanzbindung)
- Schutz des Naturdenkmales (Brandeiche) während angrenzender Bauarbeiten auf dem Flurstück 383/4 (Pflanzbindung, Schutzmaßnahmen während angrenzender Bauzeit)
- Schutz des Naturdenkmales (Lindenallee) während angrenzender Bauzeit (Pflanzbindung, Schutzmaßnahmen während angrenzender Bauzeit)

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Die Feldhecken und Feldgehölze befinden sich in einem bestehenden Bebauungsplan. Somit dürfen diese Biotope nicht als § 33 NatSchG geschützte Biotope kartiert werden. Die Gehölze bleiben jedoch weiterhin erhalten.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Verbotstatbeständen

Die vorhandenen Hecken und Feldgehölze sowie die Naturdenkmale werden durch eine Pflanzbindung erhalten und dauerhaft gesichert.

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen, werden aber an den tatsächlichen Bestand und die heutigen Ansprüche angepasst.

B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung (wie bisher auch) eine Gemeinbedarfsfläche für Schule und Kindergarten festgesetzt werden. Zulässig sollen unter anderem Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen, Lehrwerkstätten, Schreinerwerkstatt, Flächen für Sport- und Spielanlagen sein.

Wohnnutzungen sind nur zulässig, wenn sie die den zulässigen Einrichtungen zugeordnet sind.

B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,0 m, maximal jedoch 430,0 m üNNH. Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

B.10.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Innerhalb des 20,0 m Abstandsbereichs zur Landesstraße sind Nebenanlagen unzulässig.

B.10.4 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen keiner Längenbeschränkung unterliegen und eine Grenzbebauung ist zulässig, wenn die nachbarschützenden Belange eingehalten sind (ggf. müssen Regelungen über Baulasten getroffen werden).

B.10.5 Zu- und Ausfahrtsverbote

Über die Landesstraße ist eine direkte Zu- und Ausfahrt unzulässig.

B.10.6 Versorgungsanlagen

Für den Schulkomplex der Schloss-Schule Kirchberg ist eine zentrale Heizungsanlage geplant und im Planteil entsprechend eine Fläche eingetragen.

B.10.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

Die angrenzenden als Naturdenkmale geschützte Eiche sowie die Lindenallee sind während angrenzender Bauarbeiten zu schützen.

B.10.8 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen (siehe Bebauungsplan). Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

B.11.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

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

Hinweis: Es sind keine Dachformen und –neigungen festgesetzt.

B.11.2 Einfriedungen, Stützmauern

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) nicht zulässig.

B.12. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.13. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Kirchberg/Jagst, im September 2021

Ohr
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Rammstattwase**n, **Erweiterung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Gemeinbedarfsfläche Schule / Kindergarten mit zugehörigen Wohnungen

Zulässig sind unter anderem: Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen, Lehrwerkstätten, Schreinerwerkstatt, Flächen für Sport- und Spielanlagen.

Wohnungen sind nur zulässig, wenn sie den oben genannten Nutzungen zugeordnet sind.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdatdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,0 m, maximal jedoch 430,0 m üNN. Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an dem bestehenden 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 BauNVO)

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Ausgenommen davon ist der 20,0 m Abstandsbereich zur Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt:

- Keine Längenbeschränkung
- Grenzbebauung zulässig, wenn die nachbarschützenden Belange eingehalten sind (ggf. müssen Regelungen über Baulasten getroffen werden)

P.5 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Über die Landesstraße ist eine direkte Zu- und Ausfahrt unzulässig.

P.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahme für den Artenschutz

Baufeldräumung innerhalb des Geltungsbereiches ist ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. zulässig.

S: Maßnahme zum Schutz der angrenzenden Naturdenkmale

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen muss die als Naturdenkmal ausgewiesene Eiche sowie die Lindenallee geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

Es ist zu gewährleisten, dass die angrenzende Eiche sowie die Lindenallee durch angrenzende Baumaßnahmen nicht zu Schaden kommen.

P.7 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Rammstattwasen, Erweiterung**“ 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.

O.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

Hinweis: Es sind keine Dachformen und –neigungen festgesetzt.

O.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) nicht zulässig.

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen.

Es wird empfohlen, 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 einzuholen.

Vor Ausbau von 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.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

H.5 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.

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) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. 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	28.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.07.2021
Auslegungsbeschluss	am	26.04.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.07.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.07. bis	12.08.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	27.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	08.10.2021

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/Jagst,
den 26.04.2021

Kirchberg/Jagst,
den 01.10.2021

gez.
Ohr
(Bürgermeister)

.....
Ohr
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 27.09.2021