

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „IM STÜCK, ÄNDERUNG“

## IN KIRCHBERG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>5</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>6</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>6</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	6
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	6
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>9</b>
B.7.1 Schutzgebiete	9
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	9
B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
B.7.5 Artenschutz	9
B.7.6 Gewässerschutz	9
B.7.7 Denkmalschutz	11
B.7.8 Immissionsschutz	11
B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.10 Alllasten	11
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>11</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>11</b>
<b>B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)</b>	<b>12</b>
<b>B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
B.11.1 Bauweise	12
B.11.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	12
B.11.3 Zahl der Wohnungen	12
<b>B.12. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
<b>B.13. Verkehr</b>	<b>12</b>
<b>B.14. Technische Infrastruktur</b>	<b>13</b>
<b>B.15. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>13</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>14</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>20</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>23</b>



---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	8
Bild 3: Luftbild, 1:4.000	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 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
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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.

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



## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Zum Bebauungsplan „Im Stück“ erfolgte im Jahr 2000 der Aufstellungsbeschluss mit ortsüblicher Bekanntmachung. Im Jahre 2018 wurde die Planung wieder aufgenommen und im Folgejahr abgeschlossen, sodass der Bebauungsplan schließlich am 11.10.2019 in Kraft getreten ist. Primäres Ziel der Planung war es, das Wohngebiet zu entwickeln, um der Nachfrage nach Wohnbauplätzen nachzukommen und den Bedarf abzudecken.

Das Plangebiet umfasst den Bereich einer ehemaligen Gärtnerei, welche über zwei Jahrzehnte brach lag. Durch die Überplanung wurde diese Innenbereichsfläche reaktiviert und einer Wiedernutzung zugeführt. Daher dient die Planung dazu ein Wohngebiet in landschaftlich reizvoller, verkehrlich gut angebundener und innenstadtnaher Lage entstehen zu lassen. Das Gelände fällt von Süd-Ost nach Nord-West und insbesondere die Sichtbeziehung zum historischen Schloss soll durch eine feine Steuerung der planungsrechtlichen Festsetzungen erhalten werden.

Im nördlichen Plangebiet befinden sich historische Kleingärten, welche an den Stadtkern anschließen. Die Planung dient deshalb auch dazu den historischen Grüngürtel zu erhalten, zu sichern und stellt dadurch eine Aufwertung für das innerstädtische Wohnumfeld dar.

Um den städtebaulichen Ansprüchen auch weiterhin gerecht zu werden, ist die vorliegende Planung „Im Stück, Änderung“ erforderlich. Der Stadt Kirchberg an der Jagst liegen innerhalb des Geltungsbereiches für zwei Bauplätze im WA 2 Bauanträge vor, welche nicht durch eine baurechtliche Befreiung genehmigt werden können. Daher hat die Stadt beschlossen mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Festsetzungen zu ändern, um die Genehmigungsvoraussetzungen zu schaffen und weiterhin die bauliche Entwicklung im Gebiet zu steuern.

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

Das städtebauliche Konzept der originären Planung bleibt weitestgehend erhalten. Lediglich werden einzelne planungsrechtliche Festsetzungen dahingehend geändert, dass die zulässige maximale Gebäudelänge von 25,0 auf 28,0 m erhöht wird. Zudem wird im WA 2 die Zahl der Wohnungen maßvoll erhöht, die mögliche Anzahl an Reihenhäusern in einer Bauzeile wird auf max. vier Gebäude begrenzt sowie deren bauliche Ausgestaltung nach städtebaulichen Merkmalen nachjustiert. Fernerhin werden die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Garagen und (überdachten) Stellplätzen hinsichtlich deren Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche konkretisiert.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.



#### **B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung**

Die bisherige Dichte wird im Zuge der Änderung aufgrund der Erhöhung der Zahl der Wohnungen im WA 2 erhöht.

Eine erneute Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

#### **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 betroffen.

#### **B.6. Kommunale Planungsebene**

##### **B.6.1 Flächennutzungsplan**

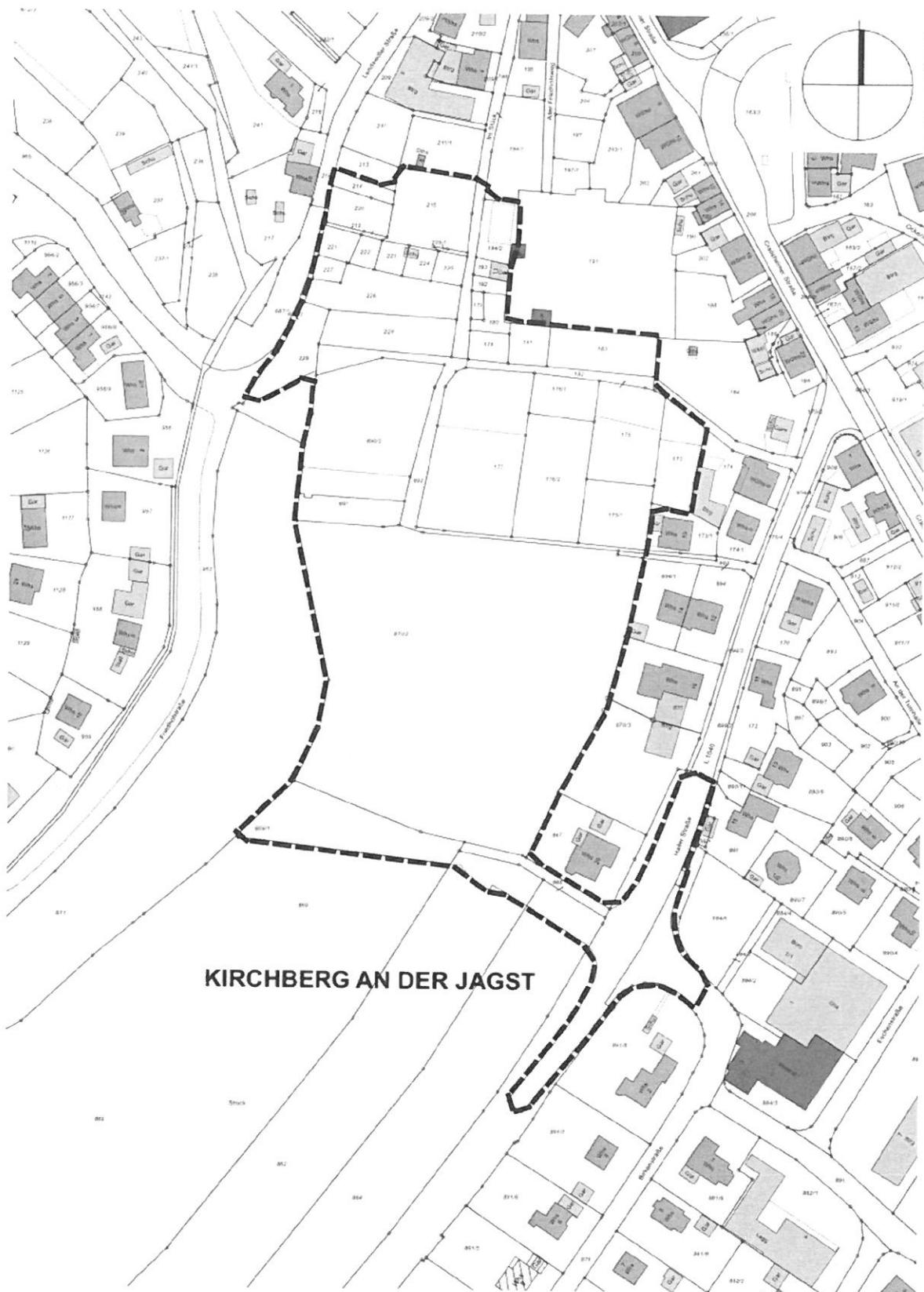
Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

##### **B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgender Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Im Stück“, im Kraft getreten am 11.10.2019





KIRCHBERG AN DER JAGST

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000



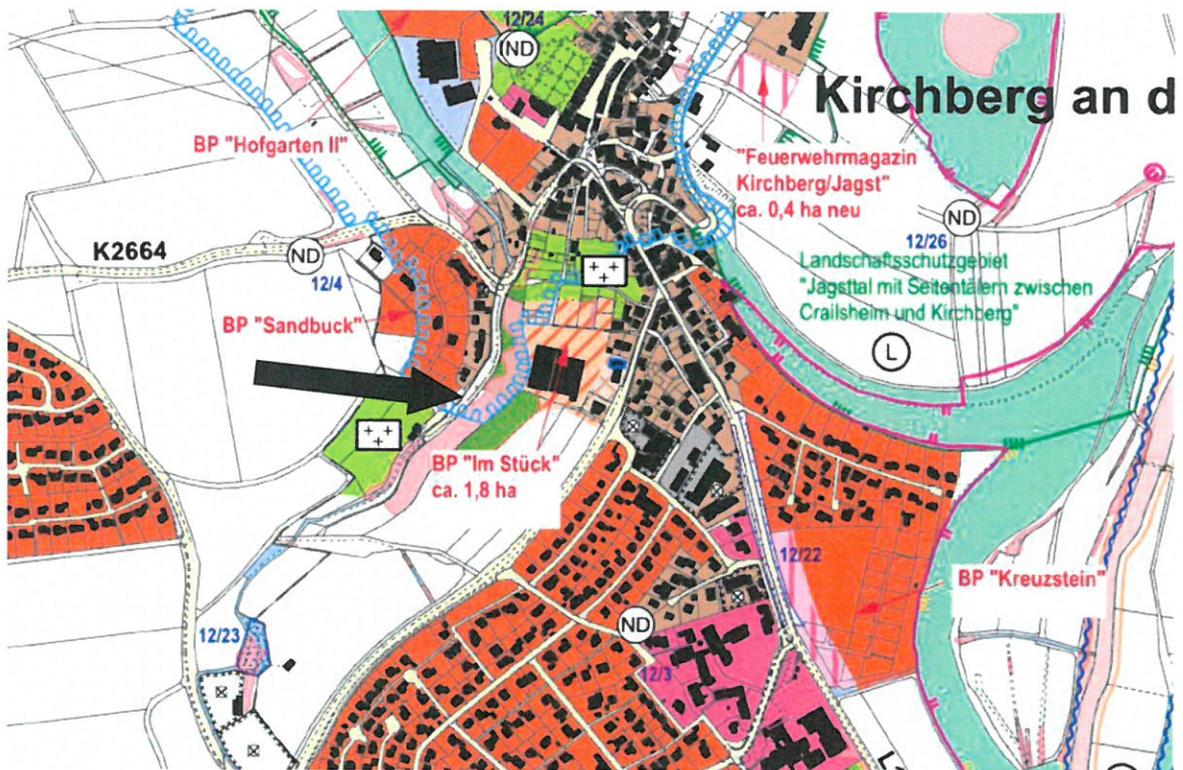


Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:4.000



## **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**

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

### **B.7.2 Biotopschutz**

Durch die geringfügige Änderung der bisherigen Planung gibt es keine weitergehenden Auswirkungen hinsichtlich des Biotopschutzes, die nicht schon bisher abgearbeitet wurden.

### **B.7.3 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen**

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

### **B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

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

### **B.7.5 Artenschutz**

Durch die geringfügige Änderung der bisherigen Planung gibt es keine weitergehenden Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes, die nicht schon bisher abgearbeitet wurden.

### **B.7.6 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

Der nordwestliche Teil des Gebietes liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III. Entsprechend der geltenden Rechtsverordnung (RVO) vom 04.08.1987 § 5 Abs. 1 Ziff. 10 + 16 ist das Errichten von Wohnsiedlungen nur dann möglich, wenn das Abwasser, auch von Verkehrsflächen, vollständig und sicher aus dem WSG hinausgeleitet wird. Dies bedeutet für die Planbereiche in Zone III des WSG:



**Niederschlagswasserbeseitigung**

Alle öffentlichen Verkehrsflächen (auch Stellplätze) müssen wasserdicht befestigt sein und die Entwässerung muss gezielt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation erfolgen. Lediglich reine Dachflächen und die privaten Garagenvor- und Stellplätze können über wasserdurchlässige Beläge, Randstreifen oder über separate Regenwasserableitungen versickert bzw. im WSG über Rückhalte- und Absetzsysteme eingeleitet werden. Per Satzung bzw. im Bebauungsplan ist ein Verbot des Waschens von Fahrzeugen auf privaten, nicht wasserdicht befestigten und gezielt in den Schmutzwasserkanal entwässerten Flächen vorzuschreiben.

**Hydrogeologisches Gutachten**

Wohnsiedlungen dürfen nur errichtet werden, wenn kein Grundwasser angeschnitten wird (§ 5 Abs. 1 Ziff. 19 der geltenden RVO) bzw. über dem Grundwasser eine ausreichende Deckschicht verbleibt und durch Versiegelung keine nennenswerte Verminderung der Grundwasserneubildung (Quellschüttung) zu erwarten ist (§ 5 Abs. 1 Ziff. 22 der geltenden RVO). Dies ist durch ein hydrogeologisches Gutachten zu erheben, in dem auch Aussagen zu Möglichkeiten der Regenwasserversickerung getroffen werden sollten.

**Geothermie**

Entsprechend § 5 Abs. 1 Ziff. 17 der geltenden RVO ist das Errichten und Betreiben von Erd-sonden und Grundwasserwärmepumpen verboten.

**Brunnenbohrungen**

Entsprechend § 5 Abs. 1 Ziff. 19 der geltenden RVO ist das Erschließen von Grundwasser, z. B. mittels Bohrungen, verboten. Dies ist in den Hinweisen zu ergänzen.

**Grundstücksentwässerung (Schmutzwasser)**

Für Abwasseranlagen im WSG, die behandlungsbedürftiges Abwasser führen (Gebäudegrundleitungen, Hausanschlüsse, Grundstückskontrollschächte und Straßenwasserableitungen) gilt folgendes:

Für die Planung, den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 sowie das Arbeitspapier „Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu beachten.

Insbesondere gilt:

- Die Entwässerungsplanungen der einzelnen Baugesuche müssen von der Gemeinde auch hinsichtlich der folgenden besonderen Auflagen fachlich geprüft werden.
- Schmutzwasserleitungen dürfen nur so hergestellt werden, dass auch später jederzeit Druckprüfungen der einzelnen Verbindungsleitungen möglich sind.
- Der Anschluss der Grundstücksentwässerung am öffentlichen Kanal muss entweder in einem Schacht erfolgen, oder die innere Erschließung der Gemeinde muss die Herstellung der Abwasseranlagen bis zum Grundstückskontrollschacht mit einschließen.
- Der Grundstückskontrollschacht ist wasserdicht und mit den entsprechenden vorgefertigten Abzweigen herstellen zu lassen.
- Die Ringsteifigkeit der gewählten KG-Abwasserrohre muss mindestens SN8 betragen.
- Die Schmutzwassergrundleitungen der Gebäude sind in getrennten Leitungen mit den entsprechenden Formstücken (Reinigungs- bzw. Kontrollöffnung vor Abgang der Leitung in die Bodenplatte, ggf. Rückstauklappe) dem Kontrollschacht zuzuführen.
- Vor Fertigstellung der Bodenplatte bei offener Baugrube sind alle im Erdreich verlegten Schmutzwasserleitungen bis zum Anschlusschacht am öffentlichen Kanal einer Dichtheitsprüfung nach DIN EN 1610 zu unterziehen.
- Die Abnahme der Grundstücksentwässerung ist bei der Gemeinde mit Vorlage des Bestandsplanes zu beantragen.
- Die o. g. Dichtheitsprüfung ist nach 2 Jahren und danach alle 15 Jahre zu wiederholen. Weitere optische Kontrollen sind dazwischen alle 5 Jahre durchzuführen.
- Die Protokolle bzw. Auswertungen der Prüfungen sind der Gemeinde vorzulegen.



**Überschwemmungsgebiete**

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

**B.7.7 Denkmalschutz**

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

**B.7.8 Immissionsschutz**

Durch die vorliegende Planung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören.

**B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen**

Der Planteil bleibt im Zuge der vorliegenden Planung unverändert. Entsprechende Waldabstandsflächen von 20 m sind im Plan dargestellt und werden mit baulichen Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt sind, eingehalten. Innerhalb des Waldabstandes ist ein Forstweg von 4 m Breite nach Rücksprache mit der Forstbehörde zu errichten. Des Weiteren werden im Waldabstand Regenrückhaltebecken errichtet, sowie Stellplätze für die angrenzende Wohnbebauung angelegt.

**B.7.10 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 (§ 13b 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**

Durch die geringfügige Änderung der bisherigen Planung sind keine weitergehenden Maßnahmen notwendig.



## **B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Seitens der Stadt ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

## **B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Stück“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkt unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil bleibt unverändert.

### **B.11.1 Bauweise**

Die festgesetzte Bauweise bleibt bis auf die max. zulässige Gesamtlänge unverändert. Anstelle von Gebäuden bis zu 25,0 m sind fortan Gebäude in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einer max. Gesamtlänge von 28,0 m festgesetzt.

### **B.11.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Um Unklarheiten bei Bauanträgen zukünftig zu vermeiden, wird die Festsetzung zu Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ergänzt. Entsprechend sind diese baulichen Anlagen bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus die Zufahrt erfolgt, zulässig.

Die anderen Festsetzungen gelten weiterhin unverändert.

### **B.11.3 Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen bleiben im WA 1 unverändert bestehen.

Im WA 2 werden die Festsetzungen an die aktuellen Erfordernisse angepasst. Hier sind im Rahmen der vorliegenden Änderung fortan acht Wohnungen je Einzelhaus bzw. vier Doppelhaushälfte zulässig. Die Anzahl an Reihenhäusern einer Reihenhauseile wird auf max. vier Gebäude, die einheitlich und in den wesentlichen städtebaulichen relevanten Merkmalen gleichförmig zu erstellen sind, beschränkt. Pro Reihnhaus bleiben je 2 Wohnungen zulässig.

## **B.12. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Im Stück“ (in Kraft getreten am 11.10.2019) bleiben unberührt.

## **B.13. Verkehr**

Die Erschließung bleibt unverändert.



**B.14. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

**B.15. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Kirchberg/Jagst, im März 2022

Ohr  
(Bürgermeister)



## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Im Stück, 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.

*Hinweis: Die bisherigen Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Stück“ werden übernommen und gelten bis auf die nachfolgenden Anpassungen bzw. Ergänzungen unverändert weiter. Die entsprechenden Stellen sind blau hervorgehoben.*

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### P.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 & WA 2)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf lediglich im WA 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung 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 Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Flachdächern, s. u.) ist die Außenwandhöhe im WA 1 mit 6,75 m und im WA 2 mit 7,80 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA 1 8,60 m und im WA 2 10,0 m.

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 6,85 m im WA 1 und 9,0 m im WA 2 bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.



## P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). 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 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. In den als öffentlichen und private Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

## P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einer max. Gebäudelänge von 28,0 m zulässig.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, [von der aus die Zufahrt erfolgt](#), zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind in den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen unzulässig.

## P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

Im WA 2 sind maximal [acht](#) Wohnungen je Einzelhaus bzw. [vier](#) je Doppelhaushälfte und maximal zwei Wohnungen pro Reihnhaus einer Reihnhauszeile [mit max. vier Gebäuden, die einheitlich und in den wesentlichen städtebaulich relevanten Merkmalen gleichförmig zu erstellen sind](#), zulässig.



**P.7 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Sichtfelder müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freigehalten werden. Einfriedungen sind in diesen Bereichen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

**P.8 Waldabstand**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zum westlich angrenzenden Wald ist ein Waldabstand von 20 m einzuhalten. In diesem sind bauliche Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, unzulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen mit Feuerstätten ist im Waldabstand unzulässig. Innerhalb des Waldabstandes ist ein Forstweg von 4m Breite nach Rücksprache mit der Forstbehörde zu errichten.

**P.9 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

**P.10 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**P.10.1 Öffentliche Grünflächen**

In den öffentlichen Grünflächen werden teilweise Regenrückhaltebecken angelegt. Diese sind entsprechend dem flächigen Pflanzgebot zu begrünen

**P.10.2 Private Grünflächen**

Im nördlichen Bereich sind private Grünflächen gemäß der Zweckbestimmung historische Kleingärten festgesetzt.

**P.11 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.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten**

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



Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

**M1: Schutzmaßnahme geschützte Biotop**

Die nach § 33 NatSchG besonders geschützten „Trockenmauern SW Kirchberg“ (Nr. 16725 127 0533) sowie die offenen Feldbildungen „Fels am Schindelbach SW Kirchberg“ (Nr. 16725 127 0532) sind zu erhalten und zu pflegen.

**P.13 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**P.13.1 Flächenhafte Pflanzgebote**

**Pfg1: Strauchgruppen**

Die Flächen um die geplanten Regenrückhaltebecken sind mit einer lockeren Strauchpflanzung zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es sollten 10 % der Fläche bepflanzt werden. Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60 bis 100 cm Höhe und mit mindestens 3 – 4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen ist unzulässig.

**Pflanzliste 1:**

*Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Virburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide

**P.14 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plan festgesetzte Nussbaum ist dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches ist unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt des Baumes fachlich erforderlich sind. Bei Abgang ist der Baum artgleich zu ersetzen.



## **O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die bisherige Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gilt unverändert weiter. Sie wird nachfolgend lediglich zur besseren Nachvollziehbarkeit unverändert wiedergegeben.

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Im Stück, 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.

### **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)

Dachneigungen sind bei flach geneigten Satteldächern bis zu 22° zulässig. Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

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

### **O.3 Einfriedungen und Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind generell 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 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 60 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz, je Wohnung zwischen 61 bis 80 m<sup>2</sup> (WF) sind 1,5 Stellplätze und je Wohnung ab 81 m<sup>2</sup> (WF) sind 2 Stellplätze herzustellen.

**O.6 Garagenvorplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

**O.7 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück 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**

Vorrangig 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	28.03.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	13.05.2022
Auslegungsbeschluss	am	28.03.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	13.05.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 23.05.	bis 24.06.2022
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/Jagst,  
den 28.03.2022

Kirchberg/Jagst,  
den .....

**gez.**  
Ohr  
(Bürgermeister)

.....  
Ohr  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 28.03.2022

