

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„HOFGARTEN II, 2. ÄNDERUNG“  
IN KIRCHBERG/JAGST  
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>6</b>
<b>B.4. Dichteberechnung</b>	<b>6</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>10</b>
B.7.1 Schutzgebiete	10
B.7.2 Biotopschutz	10
B.7.3 Biotopverbund	10
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	11
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	12
B.7.6 Artenschutz	12
B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen	12
B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	12
B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit	13
B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	13
B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	13
B.7.7 Gewässerschutz	13
B.7.8 Denkmalschutz	14
B.7.9 Immissionsschutz	14
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	14
B.7.11 Altlasten	15
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>15</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>15</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	15
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	15
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	16
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	16
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	16
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	16
<b>B.10. Referenzliste</b>	<b>16</b>
<b>B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
B.11.1 Art der baulichen Nutzung	17
B.11.2 Maß der baulichen Nutzung	17
B.11.3 Nebenanlagen	18
B.11.4 Bauweise	18
B.11.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	18
B.11.6 Versorgungsanlagen und –leitungen	18

B.11.7	Grünflächen (private und öffentliche)	18
B.11.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
B.11.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
<b>B.12.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>20</b>
B.12.1	Äußere Gestaltung	20
B.12.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	20
B.12.3	Dachaufbauten	20
B.12.4	Stellplätze	20
B.12.5	Zulässigkeit von Werbeanlagen	20
<b>B.13.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>21</b>
<b>B.14.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>21</b>
<b>B.15.</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>21</b>
<b>B.16.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>21</b>
	<b>TEXTTEIL</b>	<b>22</b>
<b>P</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>22</b>
<b>O</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>25</b>
<b>H</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>26</b>
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>29</b>

#### **ANLAGEN**

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), *GEKOPLAN, 06.07.2020*

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2:	Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	9
Bild 3:	Luftbild, 1:10.000	9
Bild 4:	Biotopverbund, 1:2.000	11

## 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
- 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** finden sich unter Kapitel B.7.6 „Artenschutz“:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

## BEGRÜNDUNG

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

Der Bebauungsplan „**Hofgarten II**“ der Stadt Kirchberg/Jagst wurde aufgestellt, um einen Tourismus- und Freizeitschwerpunkt realisieren zu können und trat am 14.05.1976 in Kraft. Inhalt dieses Bebauungsplanes waren Ferienwohnungen, Tennisplätze und eine Tennishalle. Geplant waren eine Hotelanlage sowie eine Schwimmhalle, welche aber nicht realisiert wurden.

Für den südöstlichen Teil des Gebietes wurde der Bebauungsplan „**Hofgarten III**“ aufgestellt, der am 14.06.1996 in Kraft getreten ist. Hintergrund dieser Planaufstellung war eine Nachfrage nach Wohnraum in Kirchberg. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Bereich des Ferienhausgebietes des bestehenden Bebauungsplanes „Hofgarten II“ geändert, um Wohnnutzung zu ermöglichen.

Die **1. Änderung** des Bebauungsplanes „**Hofgarten II**“ umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplans „Hofgarten II“, jedoch ohne den Bereich des Bebauungsplanes „Hofgarten III“, weshalb der Geltungsbereich aus zwei Teilen besteht. Hintergrund dieser Änderung war die Nutzung der seit Jahren unrentablen Tennisanlage und Tennishalle im nördlichen Bereich zu ändern und künftig nördlich und östlich der Ferienhaussiedlung Wohnnutzungen zuzulassen. Die restlichen Flächen und Nutzungen des Bebauungsplanes „Hofgarten II“ bleiben in ihrer Nutzungsform erhalten. Anlehnend an den Bebauungsplan „Hofgarten III“ soll diese Änderung auch für den zweiten Geltungsbereich im Süden Anwendung finden.

Der Stadt liegt nun ein konkretes Bauvorhaben vor, welches im nördlichen Bereich, sowie östlich der Ferienhaussiedlung, Wohnbebauung realisieren will. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten II“ einzelne, kleinteilige Baufenster vorsieht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Mit der vorliegenden **2. Änderung** des Bebauungsplanes „Hofgarten II“ werden die Baugrenzen dahingehend angepasst, dass das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden und bereits baulich genutzt sind. Teilweise sind die baulichen Anlagen und Nutzungen inzwischen brach gefallen. 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 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 Plangebiet befindet sich im Westen der Altstadt von Kirchberg an der Jagst unterhalb des Hofgartens. Im Norden und Westen grenzt Wald an.

Das Plangebiet ist ein Gelände, auf welchem eine Hotelanlage mit Tennisplätzen geplant war. Die bestehenden Wohnhäuser südlich angrenzend an das Plangebiet werden in das Fußwegenetz der vorliegenden Planung aufgenommen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch Erweiterung der Straße „Medizinalratsklinge“, welche als Stichstraße mit Wendepflaster (private Verkehrsfläche) nördlich der geplanten Wohngebäude geführt wird. Entlang dieser Straße befinden sich Stellplätze für die Anwohner.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse wurden im Vorfeld einige Entwürfe entwickelt. Die Erschließung sowie die Stellung der Gebäude gestalten sich hierbei als nicht ganz ein-

fach. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald, zu welchem ein Abstand von 15,0 m mit Gebäuden, in denen dauerhaftes Wohnen stattfindet, einzuhalten ist.

### **B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,96 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,86 ha	89,6 %
- Bauflächen	0,71 ha	74,0 %
- private Grünflächen	0,15 ha	15,6 %
• Private Verkehrsflächen	0,10 ha	10,4 %

### **B.4. Dichteberechnung**

Der bisherige Bebauungsplan hat zwei Wohnungen pro Gebäude, was 4 Wohnungen pro Baufeld entspricht, und für einen Teilbereich maximal 6 Wohnungen pro Baufeld, vorgesehen. Im parallel laufenden Bauantrag sind in den Mehrfamilienhäusern zwischen 8 bis 15 Wohnungen pro Gebäude vorgesehen. Insgesamt sieht die Planung auf dieser Fläche eine Wohnungsanzahl von 61 Wohnungen vor.

Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Haushalt (Stand: 2020) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 134 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 140 Einwohnern je Hektar. Die Mindestvorgaben von mindestens 45 Einwohnern je Hektar werden somit weit überschritten.

*Hinweis: Diese Überschreitung kann ggf. mit der Dichte in anderen Gebieten gegen gerechnet werden, wenn dort die Mindestvorgabe nicht eingehalten werden sollte.*

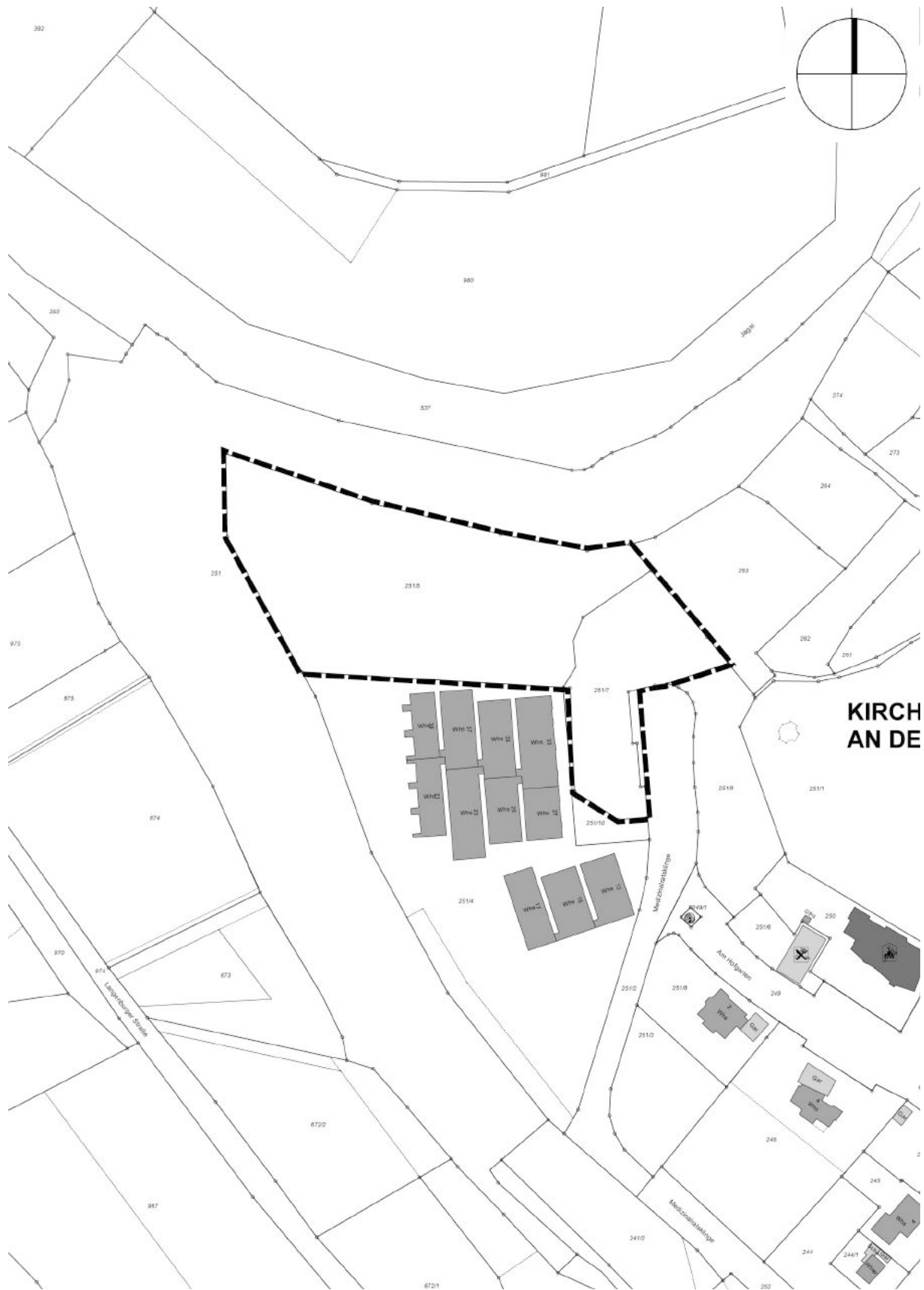


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

## **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 betroffen.

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

### **B.6.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ ist die Fläche des Geltungsbereichs als bestehende Wohnbaufläche eingetragen.

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

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Hofgarten II, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 07.07.2006



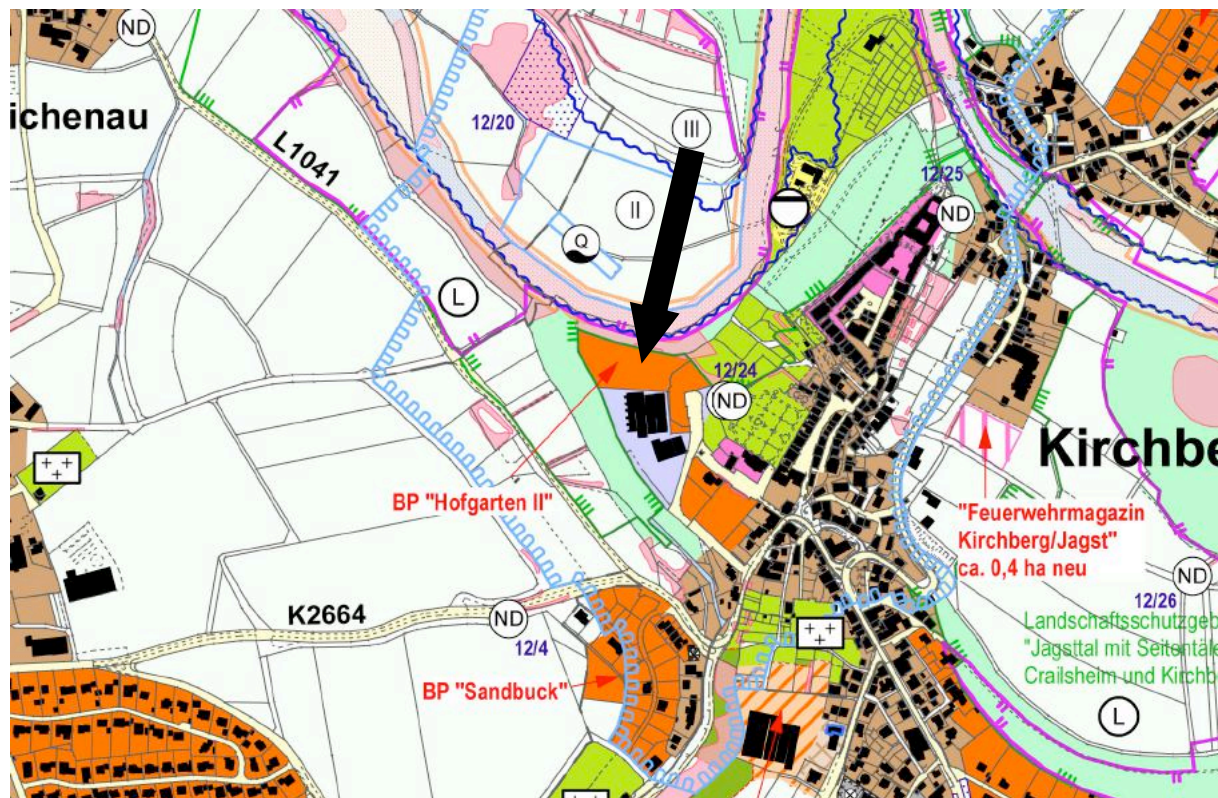


Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:10.000

## B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

### B.7.1 Schutzgebiete

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Im Norden befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs auf den Hängen des Jagsttales das FFH-Gebiet „Jagst bei Kirchberg und Brettach“ (Nr. 6825341).

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ (Nr. 1.27.043) grenzt im Westen, Norden und Osten direkt an den Geltungsbereich an. Der Geltungsbereich ist jedoch von außen nicht einsehbar, da er an drei Seiten von Wald umgeben ist.

#### **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

#### **Bestand:**

Folgendes nach § 30a LWaldG im Wald geschützte Biotop wird durch die Planung tangiert:

- Biotopname: „Feldgehölz NO Lendsiedel“ (Nr. 26725 127 110)

geschützt als: Quellbereiche (1%), natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation (1%), Feldhecken und Feldgehölze (98%)

Fläche: 1,7807 ha (4 Teilflächen)

Biotopbeschreibung: „2007 und früher: Langgezogenes Feldgehölz an einem Steilhang/Prallhang oberhalb der Jagst.; Morph. Struktur: Im W des 2. Biotopteils von Westen liegt eine Fließquelle mit flächigem Wuchs von Sumpfdotterblume und Mädesüß unter Schirm; davon ausgehend schmales, unter 1 m breites Rinnsal.; Struktureicher Waldbestand: Feldgehölz im Osten eichenreich, im Westen eschenreich; angrenzend Grünland.“

#### **Prognose:**

Eine Teilfläche des Waldbiotopes grenzt im Norden direkt an den Geltungsbereich an. In den Bereich wird durch die geplante Bebauung nicht eingegriffen.

Die angrenzende Waldfläche ist durch Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen.

Somit kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des geschützten Waldbiotops.

### B.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemein-



schaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

### Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen des Biotopverbundes. Die angrenzenden Waldflächen haben einen hohen ökologischen Wert. Die Flächen sind jedoch nicht in der unten abgebildeten Darstellung des Biotopverbundes dargestellt.

### Prognose

In die angrenzenden Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die Gebäude liegen im Süden abgerückt. Bei Bauarbeiten der Erschließungsstraße sind Schutzmaßnahmen entlang des Waldrandes zu ergreifen.

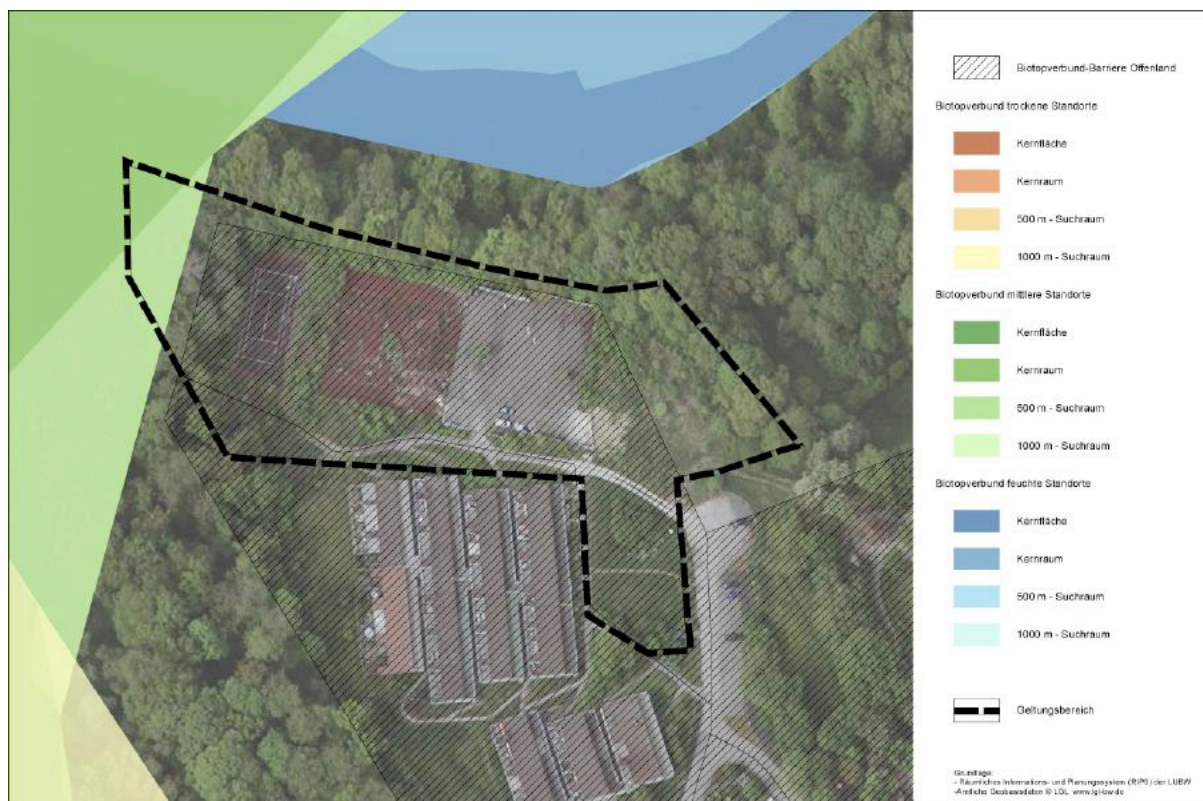


Bild 4: Biotopverbund, 1:2.000

## B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.

- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

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

### **B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

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

### **B.7.6 Artenschutz**

#### **B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen**

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

#### **B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet**

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen (siehe Relevanzeinschätzung vom 11.09.2019). Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng

geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Im angrenzenden Waldgebiet kommt laut MaP „Jagst bei Kirchberg und Brettach“ das große Mausohr vor. Die Fledermaus jagt in diesen Waldbereichen und nutzt Gehölzstrukturen als Leitlinien. Da in die bestehenden Waldbereiche nicht eingegriffen wird und die Bebauung auch vom Wald abrückt, kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen. Dies gilt auch für Brutvögel.

Das Büro Gekoplan hat im Jahr 2020 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die kursiv gedruckten Textteile werden aus dem Gutachten zitiert.

*Die Ausweisung des Baugebietes "Hofgarten II, 2. Änderung" ist im Westen Kirchbergs im Westen der Altstadt Kirchberg vorgesehen.(...) Das Untersuchungsgebiet in der Größe von 1,1 ha wird aktuell bereichsweise als Stellplatz im Bereich nicht mehr genutzter Sport- und randlich verlaufender kleiner Grünflächen genutzt. Im südlichen Randbereich verläuft ein asphaltierter Fahrweg.*

*Westlich, nördlich und östlich schließen sich Waldbereiche an das Plangebiet an, im Süden bestehende Wohnbebauung der Stadt Kirchberg.*

*Bei den sechs Begehungen konnten keine Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen werden.*

### **B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit**

Es konnten keine Zauneidechsen innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden. Somit kommt es für diese Tierart zu keinen Beeinträchtigungen.

### **B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Es sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen notwendig.

### **B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

### **B.7.7 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Kirchberg“. Eine Gefährdung des Schutzgebietes ist durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung nicht zu befürchten.

#### **Überschwemmungsgebiete**

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

### **B.7.8 Denkmalschutz**

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

Mit Mail vom 11.02.2022 hat das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart mitgeteilt, dass aufgrund „*der Höhengestaltung, eine Beeinträchtigung der Altsiedlungsstruktur Kirchbergs*“ gesehen wird, „*da die Neubauten ein ablenkendes Moment im Blickfeld des Betrachters bilden.*“

Als Minderung „*ist es daher zwingend erforderlich die Bestandsbäume und die gebietsumgrenzende Vegetation zu erhalten.*“ Außerdem wird angeregt „*Dachaufbauten für die Neubauten im Rahmen der BPlanänderung zu verhindern, um die Gebäude nicht weiter zu erhöhen und die Fassaden entsprechend unauffällig zu gestalten bzw. zu begrünen, um ein möglichst gutes Einfügen der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten.*“

Die angesprochenen Bestandsbäume befinden sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches aber sind Bestandteil der Waldfläche, die von der Planung unberührt bleibt. Die Gebäude werden mit Flachdach ausgeführt, so dass Dachaufbauten ausgeschlossen werden können. Eine unauffällige Fassadengestaltung wird ebenfalls in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird auch hinsichtlich der Beleuchtung der Außenbereiche festgesetzt, dass diese so angebracht werden muss, dass die Lichtquelle nicht in die Weite strahlt.

### **B.7.9 Immissionsschutz**

Durch die Zulässigkeit von Wohngebäuden ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geeignet wären, angrenzende Nutzungen zu stören.

### **B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen**

Der gesetzliche Waldabstand von 30,0 m wurde in mehreren Ortsterminen und Abstimmungen auf 15,0 m festgelegt. Die Baugrenzen tragen dieser Festlegung Rechnung.

Hintergrund ist eine komplizierte Historie und Rechtsthematik. Die Baufelder waren schon im bisherigen Bebauungsplan innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes und ermöglichten dort eine Wohnbebauung. In der mehrjährigen Entwurfsphase, die zur aktuellen Planung geführt hat, wurden zwar die Baugrenzen geändert, rückten aber nie näher an den Wald heran. Andererseits muss eine Überplanung die heutige Rechtslage und -auffassung berücksichtigen. Somit kam es zu der vorliegenden Kompromisslösung, die auch die Lage der privaten Verkehrsfläche und Stellplätze beinhaltet.

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde wird im Grundbuch des Waldbesitzers eine Bewirtschaftungsauflage eingetragen. In dieser wird aufgeführt, dass die Bäume nur Höhen erreichen können, welche eine Gefährdung der zu errichtenden Objekte ausschließen (maximal 15,0 m). Diese Höhenbeschränkung ist im Planteil eingetragen.

Außerdem darf keine Gefährdung durch die zu errichteten Objekte für den Wald entstehen (Waldbrandgefahr). Aus diesem Grund ist im Zuge des Bauantrages von einer fachkundigen Person (z. B. Bezirksschornsteinfegermeister) eine Bestätigung einzuholen, dass Gefährdungen für den Wald durch z. B. Feuerstätten ausgeschlossen werden können.

Die Untere Forstbehörde empfiehlt zusätzlich eine Haftungsverzichtserklärung zu Gunsten des Waldbesitzers abzuschließen, um mögliche Regressforderungen im Schadensfall be-

züglich etwaiger Schädigungen durch den Wald an Garagen, Carports oder ähnlichem ausschließen zu können.

### **B.7.11 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:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben soll ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Insektenfreundliche Leuchtmittel sind festzusetzen.

### **B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Das angrenzende Waldbiotop ist während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände**

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

### B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

#### B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

#### B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

### B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

## B.10. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2021
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Relevanzeinschätzung vom 11.09.2019
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung; Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
faunistisches Gutachten (saP)	Büro Gekoplan	06.07.2020
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009



## B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B.11.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

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

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1, 3 bis 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung Nr. 2 wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zugelassen.

### B.11.2 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 0,4 zugelassen. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Gebäudehöhe (GH) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im Planteil eingetragen. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika). Eine Abweichung der EFH von  $\pm 50$  cm ist zulässig. Da die EFH über NHN (Normalhöhe Null) festgesetzt ist, ist damit indirekt auch die maximale Gebäudehöhe über NHN festgesetzt.

Um mehr Wohnraum bereitstellen zu können und gleichzeitig aber auch den Blick auf die Altstadtsilhouette zu schützen, darf in den niedriger liegenden WA 3 und WA 4 ein sogenanntes „Staffelgeschoss“ errichtet werden. Das zulässige und baulich mögliche 4. Obergeschoss (ab einer Gebäudehöhe von 10,0 m möglich) muss ein zurückgesetztes Geschoss sein: Es darf nur  $\frac{1}{4}$  der darunter liegenden Fläche umfassen und muss auf allen - bis auf die östliche - Gebäudeseiten sichtbar um mindestens 1,0 m zurück gesetzt sein.

### **B.11.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, sind bis zu einer Kubatur von 40 m<sup>3</sup> zulässig. Sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig. Davon ausgenommen ist der Kinderspielplatz, in dem Spielgeräte zulässig sind.

Im Planteil wird zusätzlich speziell eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, in der es keine Begrenzung des Bruttorauminhaltes für Nebenanlagen gibt. Hier ist eine zentrale Sammelstelle für Abfallbehälter vorgesehen.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind zulässig.

### **B.11.4 Bauweise**

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um auch Reihenhäuser zu ermöglichen. Damit keine zu lange Gebäudefront entsteht, wird eine max. Gesamtlänge von 35,0 m festgesetzt.

### **B.11.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

### **B.11.6 Versorgungsanlagen und –leitungen**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

### **B.11.7 Grünflächen (private und öffentliche)**

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche (PG 1) festgesetzt. Diese dient zur Wahrung des Waldabstandes und soll einen Kinderspielplatz mit aufnehmen.

### **B.11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Gemäß Planeintrag ist im Norden des Plangebietes ein Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Das Fahrrecht ist notwendig, um eine sachgerechte Waldbewirtschaftung auch u. a. über die private Verkehrsfläche zu gewährleisten. Außerdem bleibt darüber das Flurstück 263 erreichbar. Das Leitungsrecht ist auf der privaten Verkehrsfläche notwendig, damit dort die Ver- und Entsorgungsleitungen Dritter (z. B. Fernmeldekabel) eingelegt und gesichert werden können.

Am südlichen Geltungsbereich wird ein Gehrecht festgesetzt, damit auch zukünftig die bestehenden Wohngebäude südlich des Plangebietes darüber fußläufig erreicht werden können.

### **B.11.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zur Beleuchtung gemacht.

Die angrenzende Waldfläche ist in der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind, werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

## **B.12. Örtliche Bauvorschriften**

### **B.12.1 Äußere Gestaltung**

Um die sensible Altstadtssilhouette so wenig wie möglich negativ zu beeinträchtigen, ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig. Auf eine dezente Fassadengestaltung ist seitens der Bauherrenschaft ein besonderes Augenmerk zu legen, um dem Denkmalschutz gerecht zu werden (siehe dazu auch Kapitel B.7.8 „Denkmalschutz“).

### **B.12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes vor der historischen Altstadtssilhouette werden nur Flachdächer zugelassen, um eine unruhige Dachlandschaft zu verhindern. Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

### **B.12.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes vor der historischen Altstadtssilhouette unzulässig.

### **B.12.4 Stellplätze**

Je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 80 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze und je Wohnung ab 81 m<sup>2</sup> WF sind 2 Stellplätze herzustellen. Eine rechnerisch halbe Stellplatzanzahl wird aufgerundet zu einer ganzen Zahl.

*Hinweis: Unter „Wohnfläche“ fallen die Flächen, die zum Wohnen benutzt werden ohne die Anrechnung von Balkonen, Terrassen und Loggien, sowie Abstell- und Kellerräume, die nicht von der Wohnung direkt zugänglich sind.*

### **B.12.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes vor der historischen Altstadtssilhouette werden Werbeanlagen generell ausgeschlossen.

**B.13. Verkehr**

Die Erschließung der einzelnen Wohngebäude erfolgt über eine private Verkehrsfläche mit einem Wendehammer angebunden an die Medizinalratsklinge.

**B.14. Technische Infrastruktur**

Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgen über den Anschluss an die vorhandenen Systeme. Die Stadt befindet sich gerade an der Kläranlagenplanung und ist im intensiven Austausch mit der zuständigen Behörde.

**B.15. Soziale Infrastruktur**

Im Nordwesten ist die Anlage eines Kinderspielplatzes in der privaten Grünfläche vorgesehen.

**B.16. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Kirchberg/Jagst, im Juli 2022

Ohr  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Hofgarten II, 2. 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.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 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,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### 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. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbdeckung 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 ist im Planteil eingetragen. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika).

Im WA 3 und WA 4 muss das zulässige 4. Obergeschoss (ab einer Gebäudehöhe von 10,0 m möglich) ein zurückgesetztes Geschoss sein: Es darf nur  $\frac{3}{4}$  der darunter liegenden Fläche umfassen und muss auf allen - bis auf die östliche - Gebäudeseiten sichtbar um mindestens 1,0 m zurück gesetzt sein.

##### P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist pro Bauplatz im Planteil festgesetzt. Eine Abweichung ist bis maximal  $\pm 0,5$  m zulässig.

### **P.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig. In der speziell für Nebenanlagen festgesetzten Fläche (siehe Planeintrag) gibt es keine maximale Begrenzung des Bruttorauminhalts.

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

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind zulässig.

### **P.4 Bauweise**

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

Es ist eine abweichende Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 35,0 m zulässig.

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

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

### **P.6 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

### **P.7 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **P.7.1 Private Grünflächen**

Im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche (PG1) dient dem Abstand zum Wald. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist zulässig.

### **P.8 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugunsten Dritter zugänglich sein.

## **P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **M: Maßnahmen für den Artenschutz**

Das Fällen und Roden von Gehölzen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

### **M: Insektenfreundliche Beleuchtung**

Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die Lampen sind so auszurichten, dass das Licht nach unten gelenkt wird und kein Streulicht entsteht. Die angrenzenden Waldflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden.

### **S: Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Waldflächen**

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen müssen die angrenzenden Waldflächen durch geeignete Maßnahmen 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 angrenzenden Waldflächen dauerhaft durch Abgrabungen nicht zu Schaden kommen.

### **M: Maßnahmen zur Gartengestaltung**

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.

### **M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung**

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



## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hofgarten II, 2. Änderung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der 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. Die äußere Gestaltung der Gebäude soll harmonisch, zurückhaltend und der besonderen Altstadtsilhouette angemessen sein.

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Flachdächer zugelassen.

Dachaufbauten sind unzulässig.

### O.3 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

*Hinweis: Unter „Wohnfläche“ fallen die Flächen, die zum Wohnen benutzt werden ohne die Anrechnung von Balkonen, Terrassen und Loggien, sowie Abstell- und Kellerräume, die nicht von der Wohnung direkt zugänglich sind.  
Eine rechnerisch halbe Stellplatzanzahl wird aufgerundet zu einer ganzen Zahl.*

### O.4 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

### O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind 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 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	29.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	08.04.2022
Auslegungsbeschluss		am	28.03.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	08.04.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 19.04.	bis	20.05.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	25.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	05.08.2022

**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 26.07.2022

**gez.**  
Ohr  
(Bürgermeister)

.....  
Ohr  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 25.07.2022