

Stadt Kirchberg an der Jagst

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„**OBERLOH I**“

Entwurf vom 30.01.2023

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

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

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 27 des Gesetzes vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Bebauungsplanung „Oberloh I“ in Kirchberg / Jagst, GEKOPLAN, Kupferhof, den 08.07.2020
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Infrastrukturbereich der Entwässerung und den Erweiterungsbereich der Bebauungsplanung „Oberloh I“ in Kirchberg / Jagst, GEKOPLAN, Kupferhof, den 07.10.2022

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

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

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Ansonsten bleiben die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO unberührt.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl oder als Mindest- und Höchstwert festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten **maximalen Firsthöhe (FH max.)**, der festgesetzten **maximalen Traufhöhe (TH max.)** und nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die in der Mitte der Gebäudefassade gemessene Straßenhöhe der geplanten Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist der **maßgebliche Erschließungsstraßenabschnitt** im zeichnerischen Teil eingetragen.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird bei Gebäuden mit geneigtem Dach zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale **Firshöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die maximale **Gebäudehöhe (GH max.)** bei Gebäuden mit Flachdach (0° bis 5°) wird zwischen der Oberkante Attika und der Bezugshöhe (BZH) gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 5°) dürfen technisch bedingte Aufbauten (inklusive Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Absturzsicherungen) die Oberkante Attika um maximal 0,7 m überragen und sind von der Gebäudekante (Außenwand) mindestens 0,5 m zurück zu versetzen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (>5°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden.

A3 Bauweise

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



E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser,



ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

a abweichende Bauweise Kettenhäuser: zulässig sind Hausgruppen in offener Bauweise mit folgenden Grenzbebauungen **innerhalb** der Hausgruppe:

An die westlichen Grundstücksgrenzen muss in einer Tiefe von 11,0 - 12,0 m, gerechnet von der nördlichen straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse herangebaut werden.

An die östlichen Grundstücksgrenzen muss in einer Tiefe von 7,0 – 9,0 m, gerechnet von der nördlichen Außenwand des Hauptgebäudes, im ersten Vollgeschoss herangebaut werden; in den darüberliegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 4,5 m einzuhalten.

Für die Randgrundstücke der Hausgruppe gelten die Festsetzungen der Gebäudetiefen in Verbindung mit den zu errichtenden Vollgeschossen entsprechend.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig. (Überdachte Stellplätze „Carports“ sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.) Angaben zu Tiefgaragen sind dem Punkt A4 zu entnehmen.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist in den Bereichen der Nutzungsschablone A+B+D die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 WE je Wohngebäude (je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

Hinweis: Für die Nutzungsschablone C wird keine maximale Anzahl an Wohnungen festgesetzt.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Auf ihnen sind Nutzungen zum Aufenthalt und zur Erschließung zulässig. Dargestellte mögliche Fahrbahnaufteilungen gelten als unverbindlich.

A7.2 Zu- und Abfahrtsverbote

Bereiche, in denen von der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün nicht auf die angrenzenden Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A8.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Sicherungsfläche für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen.

In der öffentlichen Grünfläche sind Fuß- und Radwege, Wirtschaftswege sowie naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

A8.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Ökologische Ausgleichsfläche / Quartiersgestaltung

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung ökologische Ausgleichsfläche / Quartiersgestaltung.

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Spielbereich und Aufenthaltsfläche,
- naturnaher Erholungsbereich,
- Sicherungsfläche für bestehende und zu schaffende Pflanzstrukturen.

In der öffentlichen Grünfläche sind Spielbereiche und Fußwege, sowie naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. Darüber hinaus dient die Fläche dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

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

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

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung nicht vorhanden, sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen (z. B. Rückstauklappe, Hebeanlage, usw.) vorzusehen.

A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen o. ä. herzustellen.

A9.3 Unbebaute Flächen

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen außer zu Erschließungszwecken) ist unzulässig. Dies entspricht auch dem Verbot des § 21a NatSchG Baden-Württemberg, das im Dezember 2020 aufgenommen wurde.

A9.4 Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern und plan ausgeführter oder integrierter Photovoltaikmodule (s. u.) sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

Hinweis zur Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen:

Sofern Aufdachanlagen (additive Systeme zur wasserführenden Schicht), die plan auf dem Dach anliegen oder integrierte Systeme (baukonstruktiv integriert als wasserführende Schicht) verwendet werden, kann auf die Dachbegrünung in diesen Bereichen verzichtet werden, sofern die Rückhaltung gem. A9.1 anderweitig nachgewiesen wird. Sofern aufgeständerte Module zum Einsatz kommen, ist eine vollflächige Begrünung auch darunter vorzusehen.

A9.5 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind insektenschonende warmweiße, bis max. 3.000 Kelvin, mindestens nach oben abgeschirmte und nach unten ausgerichtete, nicht blendende Leuchtmittel mit einem geringen Streulichtanteil zu verwenden. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen sind unzulässig. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik zur insektenfreundlichen Beleuchtung sind zu berücksichtigen.

A9.6 Rodungszeiträume und Baufeldfreimachung

Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen sind diese Arbeiten im Zeitraum zwischen Oktober bis einschließlich Februar möglich.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für

Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,00 m entlang der Straße verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Pro angefangene 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzzwang Einzelbäume (pz 1) sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzbindung (pb 1): Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen *gem. Pflanzliste im Anhang* / gleichwertig zu ersetzen. Einen besonderen Schutz bedarf die als Naturdenkmal gekennzeichnete Linde an der Lendsiedler Straße.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Im Bereich der Kettenhausbebauung (D) sind die eingeschossigen Gebäudeteile als Flachdach auszubilden. Auf die Festsetzung A9.4 wird verwiesen.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker, Vorbauten und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachform Garagen und Carports

Garagen und Carports sind mit flachen Dächern zu erstellen.

B1.1.2 Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer und Dacheindeckungen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Flach geneigte Dächer (0° –10°) von Gebäuden, von Garagen und Carports sind zu begrünen (siehe Ziff. A9.4).

Blendende metallische Dachflächen sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

B1.1.3 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf die 1/2 der Gebäudelänge (gemessen von Dachkante bis Dachkante) nicht überschreiten. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Sie müssen von der Traufkante (untere waagrechte Kante des Daches) mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,50 m und vom First mindestens 0,75 m einhalten.

Quergiebel sind nicht zulässig.

Im Bereich der Kettenhäuser sind keine Dachgauben zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule müssen sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Bei Gebäuden mit $\leq 15^\circ$ Dachneigung sind Dachgauben nicht zulässig.

B1.1.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet zulässig. Dacheinschnitte sind in der Kombination mit Dachaufbauten nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.

Im Bereich der Kettenhäuser sind keine Dacheinschnitte zulässig.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Grelle Farben sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Außenflächen von Garagen.

Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Im Bereich der Kettenhäuser sind einheitliche Materialien zu verwenden. Die Attika auf dem eingeschossigen Gebäudeteil ist als Geländer für die Dachterrasse auszubilden. Ein zusätzliches Geländer ist zur Straßenseite nicht zulässig.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

B3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

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

Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

C HINWEISE

C1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen und Terrassensedimenten (Mittelgebirge) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern großflächig die im südöstlichen Randbereich des Plangebietes ausstreichende Erfurt-Formation (Letten-keuper).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C2 Naturdenkmale

(§ 28 BNatSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf den Schutz des im Geltungsbereich bestehenden Naturdenkmals (Linde) zu achten.

C3 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Aus archäologischer und geologischer Sicht weist das Gebiet Oberloh auf der Gemarkung Lendsiedel besondere Gegebenheiten des Untergrundes auf. In der Vergangenheit wurden Funde verzeichnet, die aus diesem Gebiet stammen und ihren Weg ins städtische Museum fanden. Zudem ist mit einem größeren Sandvorkommen zu rechnen, aus welchem sich der Straßename „Am Sandbuck“ des östlich angrenzenden Wohngebietes ableiten lässt. Die Sandvorkommen stammen aus Ablagerungen der ehemaligen Jagst, als diese vor mehreren Jahrtausenden noch an dieser Stelle in Richtung Donau floss. Laut Grabungsbericht fanden sich in diesem Sand mehrfach fossile Knochen von Urzeittieren, u. a. ein Backenzahn einer bis dahin unbekanntes Woll-Nashorn-Art, welche als neue Art eingestuft wurde

und mit Bezug auf dessen Fundort den Namen „Stephanorhinus Kirchbergensis“ erhielt.

Da nicht auszuschließen ist, dass es in diesem Gebiet zu weiteren Funden kommt, ist bei der Erschließung sowie bei der Bebauung des Gebietes besondere Aufmerksamkeit zu wahren.

Sollte es im Zuge der Bauarbeiten konkrete Anhaltspunkte auf fossile Fundstücke geben, gilt die Empfehlung zum Einsetzen eines archäologischen Beobachters im weiteren Verlauf der Bauarbeiten.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C4 Geotopschutz

Hinweise zum Geotopschutz des im Planbereich ausgewiesenen Geotops: „Aufg. Sandgrube und Ackerflächen entlang der Straße Kirchberg a. d. Jagst und Lendsiedel“ (Geotopkataster-ID16031)

Die südlich der Lendsiedler Straße (K2664) gelegene, aufgelassene Sandgrube mit ehemals ca. 1500 m² Fläche ist verfüllt und ihr Wert als Geotop dadurch sehr stark beeinträchtigt. Ein südlich der Straße verlaufender Wirtschaftsweg reicht an das ehemalige Grubengelände. Die Mächtigkeit der pleistozänen Ablagerungen wurde bei Schürfen am Rand der Grube mit bis zu 1,65 m dokumentiert. Die größte Mächtigkeit der Flussablagerungen mit ca. 3,3 m tritt in direkter Umgebung des Naturdenkmals „Winterlinde“ auf und wird deshalb voraussichtlich erhalten bleiben. Von den Flächen außerhalb der Sandgrube ist ein Profil an einer Baugrube am Ortsrand von Kirchberg mit nur 0,7 m mächtigen Hochterrassensedimenten über Unterkeuper bekannt. Im Gebiet der „Kirchberger Sande“ wurden im 19. Jh. Fossilien von Säugetieren gefunden, die im Staatl. Museum für Naturkunde Stuttgart aufbewahrt werden (Simon 2012). Aufgrund der vollständigen Verfüllung wird der Geotop hinsichtlich der Schutzwürdigkeit heute jedoch als unbedeutend eingestuft. Falls bei den Bauarbeiten die Flussablagerungen im Bereich der ehemaligen Sandgrube freigelegt, ohne größeren Aufwand erhalten und als „Fenster in die Erdgeschichte“ zugänglich gemacht werden können wäre dies wünschenswert.

Die bisher im Geotopkataster erfassten Koordinaten (ETRS89-UTM32N Ost / Nord: 571046 / 5450259) sind nicht korrekt. Auf einer historischen topographischen Karte (Blatt 6725 Gerabronn, Ausgabe 1972) bzw. der Geologischen Karte 1 : 25 000 von Baden-Württemberg (Simon 2012) ist die Sandgrube bzw. eine künstliche Aufschüttung bei UTM Ost / Nord: 571070 / 5450295 eingetragen.

C5 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.

C6 Bodenschutz

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

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

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine geeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein **Abfallverwertungskonzept** gem. § 3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein **Bodenschutzkonzept** vorzulegen.

C7 Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Das Plangebiet grenzt westlich an die Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Kirchberg“ der Stadt Kirchberg/Jagst (LUBW-Nr.: 127-110). Dieses Schutzgebiet entspricht nicht den aktuell gültigen Richtlinien und Kriterien. Es ist nicht auszuschließen, dass im Falle einer Überarbeitung des Wasserschutzgebietes die Planfläche innerhalb einer Wasserschutzgebietszone zu liegen kommt.

Bei dem im Bereich der oben genannten Planfläche genutzten Grundwasserleiter handelt es sich unter anderem um einen Karst- Kluffgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten

im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

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.

C8 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

C9 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die ab Mai 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden und Parkplatzflächen gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert Oktober 2021) wird hingewiesen.

C10 Doppelhäuser und Kettenhäuser

Bei Doppelhäusern und Kettenhäusern ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

C11 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

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

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	25.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	26.08.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	29.08.2022 - 29.09.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	29.08.2022 - 29.09.2022
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung §13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i. V. m. § 4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Kirchberg an der Jagst, den
Stefan Ohr, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

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

Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland

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

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