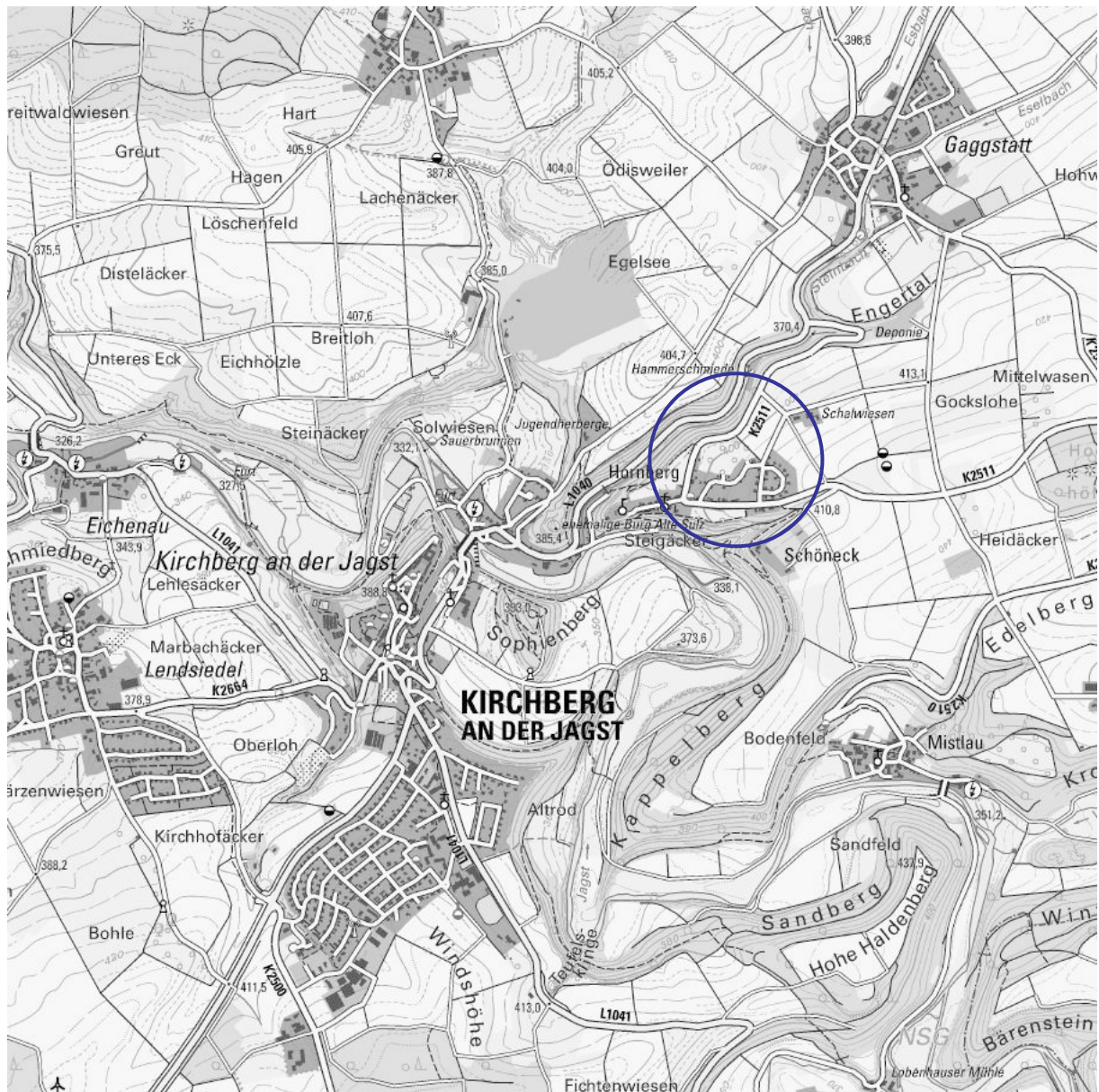




BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„DORFWIESEN II“

IN HORNBERG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	7
B.4.1 Dichteberechnung	7
B.4.2 Bedarfsberechnung	7
B.5. Übergeordnete Planungen	9
B.5.1 Regionalplanung	9
B.6. Kommunale Planungsebene	9
B.6.1 Flächennutzungsplan	9
B.6.2 Landschaftsplan	9
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	12
B.7.1 Schutzgebiete	12
B.7.2 Biotopschutz	12
B.7.3 Biotopverbund	13
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	14
B.7.4.1 Alternativenprüfung	17
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	17
B.7.6 Artenschutz	18
B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen	18
B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	18
B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit	19
B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	20
B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	20
B.7.7 Gewässerschutz	20
B.7.8 Denkmalschutz	20
B.7.9 Immissionsschutz	20
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	20
B.7.11 Altlasten	21
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	21
B.9. Maßnahmenkonzeption	21
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	21
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	21
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	21
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	21
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	22
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	22
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	22
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	22
B.11. Referenzliste	22

B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen	24
B.12.1 Art der baulichen Nutzung	24
B.12.2 Maß der baulichen Nutzung	24
B.12.3 Nebenanlagen	25
B.12.4 Bauweise	25
B.12.5 Stellung der baulichen Anlagen	25
B.12.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	25
B.12.7 Zahl der Wohnungen	25
B.12.8 Zu- und Ausfahrtsverbote	26
B.12.9 Grünflächen (private und öffentliche)	26
B.12.10 Versorgungsanlagen und –leitungen	26
B.12.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
B.12.12 Pflanzgebote	26
B.12.13 Pflanzbindungen	26
B.13. Örtliche Bauvorschriften	27
B.13.1 Äußere Gestaltung	27
B.13.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	27
B.13.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	27
B.13.4 Einfriedungen, Stützmauern	27
B.13.5 Stellplätze	27
B.13.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	27
B.14. Verkehr	28
B.14.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	28
B.14.2 Innere Erschließung	28
B.15. Technische Infrastruktur	28
B.15.1 Wasserversorgung	28
B.15.2 Abwasserbeseitigung	28
B.15.3 Stromversorgung	28
B.16. Bodenordnende Maßnahmen	28
TEXTTEIL	29
P Planungsrechtliche Festsetzungen	29
O Örtliche Bauvorschriften	35
H Hinweise und Empfehlungen	37
VERFAHRENSVERMERKE	41

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen

ANLAGE

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Katharina Jüttner, 22.02.2022

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	10

Bild 4: Landschaftsplan " Brettach-Jagst", 1:10.000	11
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	11
Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000	13
Bild 7: Bestand Streuobstwiese Fläche 1	15
Bild 8: Bestand Streuobstwiese Fläche 1	15
Bild 9: Bestand Streuobstwiese Fläche 2	16
Bild 10: Bestand und Verlustflächen Streuobstwiese	17

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 § 13b BauGB i. V. m. § 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 (saP)

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Aktuell verfügt die Stadt Kirchberg an der Jagst im Stadtteil Hornberg selbst über keine Bauplätze mehr. Daher sollen mit dieser Planung, aufgrund der notwendigen Eigenentwicklung und um der Nachfragesituation langfristig gerecht zu werden, dringend benötigte Wohnbauplätze geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans orientiert sich an den übergeordneten Planungen und den darin vorgesehenen Flächen für den Wohnungsbau. Daneben ist für die Stadt Kirchberg an der Jagst die Bewahrung der gewachsenen, naturräumlichen Strukturen in dem Gebiet, etwa in Form einer bestehenden Streuobst/Flachland-Mähwiese, gleichfalls wichtig. Daher ist vorgesehen das Biotop auf Flurstück 31 zum Schutz als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Außenbereich befinden, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Gemäß Begründung zur Gesetzesänderung, die zur Einführung des § 13b BauGB geführt hat, *„kommen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind“* (Drucksache 806/16 für den Bundesrat, 30.12.2016, Seite 39). Durch die angrenzend bebauten Grundstücke schließt die Planung an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Der im § 13b BauGB festgesetzte Schwellenwert von 1,0 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 städtebauliche Konzept sieht die Weiterentwicklung des Wohngebiets Dorfwiesen in Richtung Norden vor. Hierbei wurde zum einen die geschwungene Straßenführung aus dem Bebauungsplan Dorfwiesen I aufgegriffen. Und zum anderen wird die zentrale ringförmige Erschließung für das Gebiet vollendet. Daneben plant die Stadt Kirchberg an der Jagst eine nördliche, neue Zufahrt auf die Kreisstraße 2511 für das Neubaugebiet.

Zur Eingrünung und Wahrung der Abstandsflächen sind Grünflächen festgesetzt. In der nordwestlichen Grünfläche sind zudem Anlagen zur Regenrückhaltung vorgesehen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,58 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,94 ha	59,5 %
- Bauflächen	0,86 ha	54,4 %
- private Grünflächen	0,08 ha	5,1 %
• Öffentliche Grünflächen	0,50 ha	31,6 %
• Verkehrsflächen	0,14 ha	8,9 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

B.4.1 Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,58 ha. Es werden dabei 19 Bauplätze für Einfamilienhäuser geschaffen. Durch die Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte im WA 1 ist von einer maximalen Auslastung von 38 Wohnungen auszugehen. Da es sich jedoch um einen Maximalwert handelt wird von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohnungen je Haus ausgegangen. Insgesamt werden somit im Gebiet 29 Wohnungen geschaffen.

Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Haushalt (Stand: 2020) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 64 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 41 Einwohnern je Hektar. Rein objektiv werden somit die Mindestvorgaben von mindestens 45 Einwohnern pro Hektar nicht erreicht. Allerdings ist auch eine nicht unerhebliche öffentliche Grünfläche mit einer zu schützenden Streuobstwiese/Flachland-Mähwiese im Plangebiet enthalten. Ohne das Flurstück 31 beläuft sich die maximale Dichte auf 49 Einwohnern je Hektar und die Mindestvorgabe wird sogar überschritten.

B.4.2 Bedarfsberechnung

Aufgrund der in Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ dargestellten Entwicklung stehen Wohnbauflächen in Hornberg zur Verfügung, um den örtlichen Bedarf an Wohnbaufläche zu decken. Aufgrund einer entsprechend konstanten Nachfrage ist von einem plötzlichen Rückgang nicht auszugehen.

Die Stadt Kirchberg an der Jagst hat aktuell 4.496 Einwohner (Stand: 02/2022). Ausgegangen wird von einer Eigenentwicklung von 0,3 % im Jahr. Da es sich hierbei um eine mittelfristige Planung handelt geht man von einer 10-jährigen Bedarfsentwicklung im Ergebnis aus. Die Mindest-Bruttowohndichte beträgt 45 Einwohner pro Hektar, welche (wie im Kapitel B.4.1 „Dichte“ ausführlich dargestellt) knapp nicht erreicht und dafür anderweitig ausgeglichen wird. Somit ergibt sich für die Stadt Kirchberg an der Jagst ein zukünftiger Flächenbedarf für Siedlungsfläche von 3,0 ha.

	Einwohner 2/2022	Eigenentwicklung 3,0% / 10 Jahre	Bruttowohndichte EW / ha	Wohnbauflächenbedarf in ha in 10 Jahren
Kirchberg/Jagst	4.496	135 EW	45	<u>3,0</u>

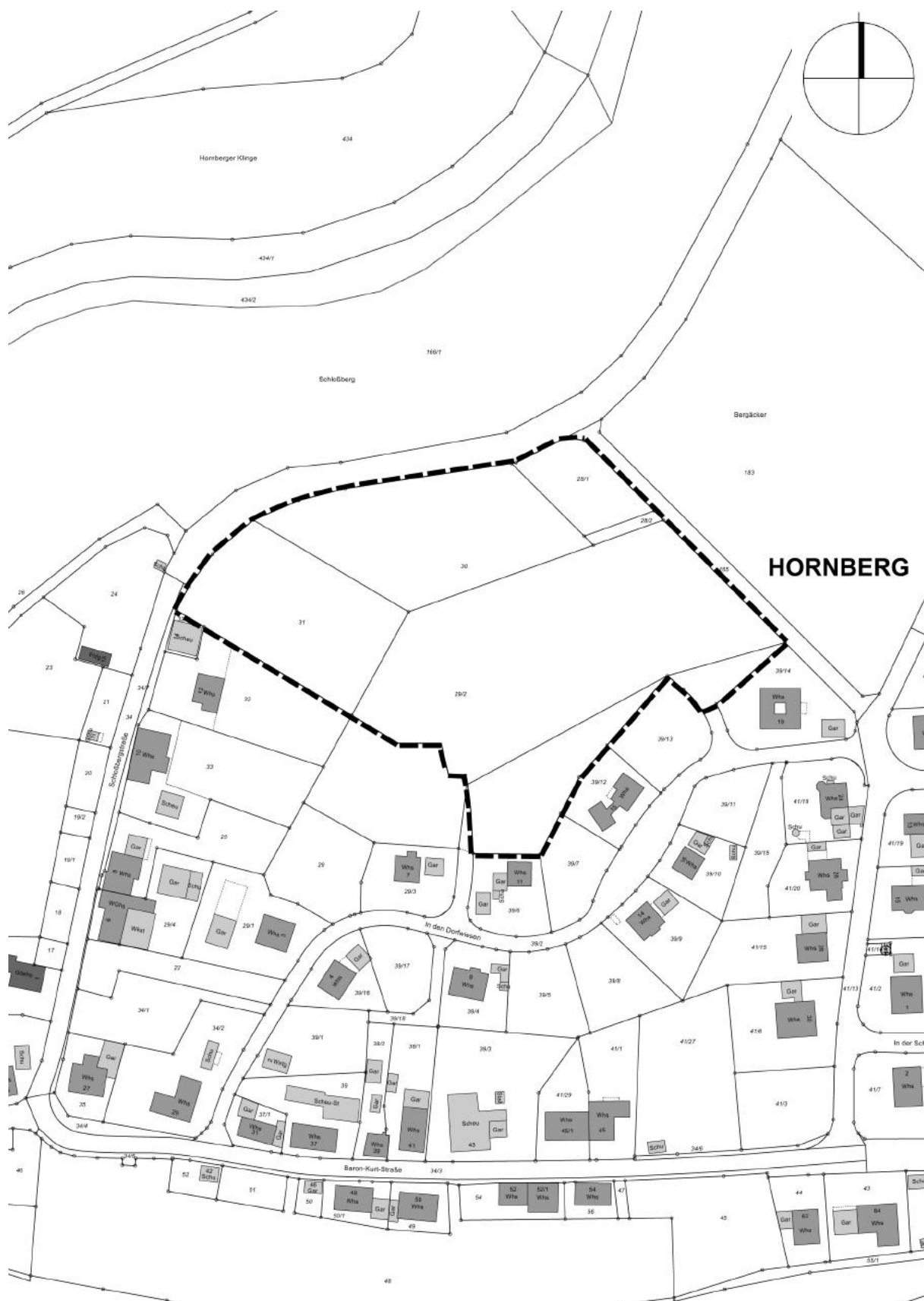


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als geplante 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 der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche „Dorfwiesen II“ dargestellt.

B.6.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Brettach-Jagst“ hat die Planungsgruppe roll + partner 2008 einen Landschaftsplan erstellt. Die geplante Fläche ist im Landschaftsplan bereits als geplante Wohnbaufläche enthalten. Die bestehenden Streuobstbestände sind ebenfalls dargestellt.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Dorfwiesen I“, in Kraft getreten am 12.09.1999

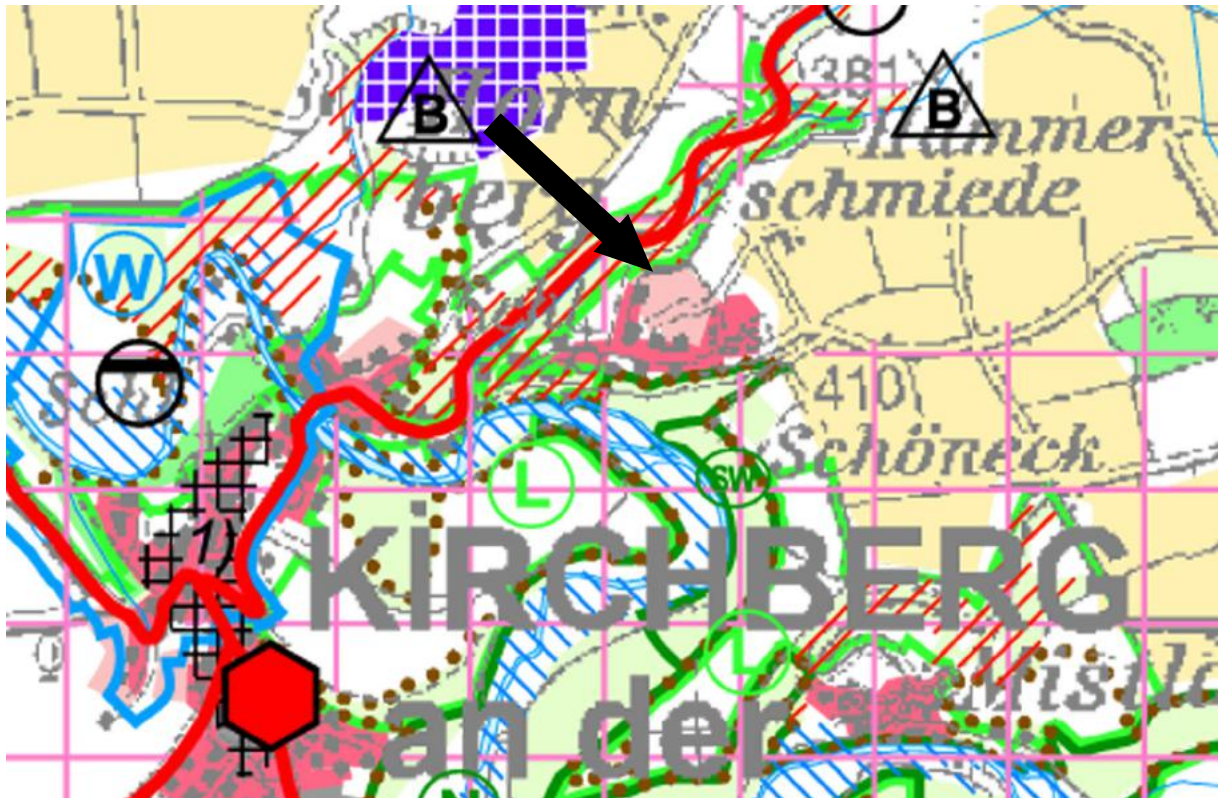


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000



Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000

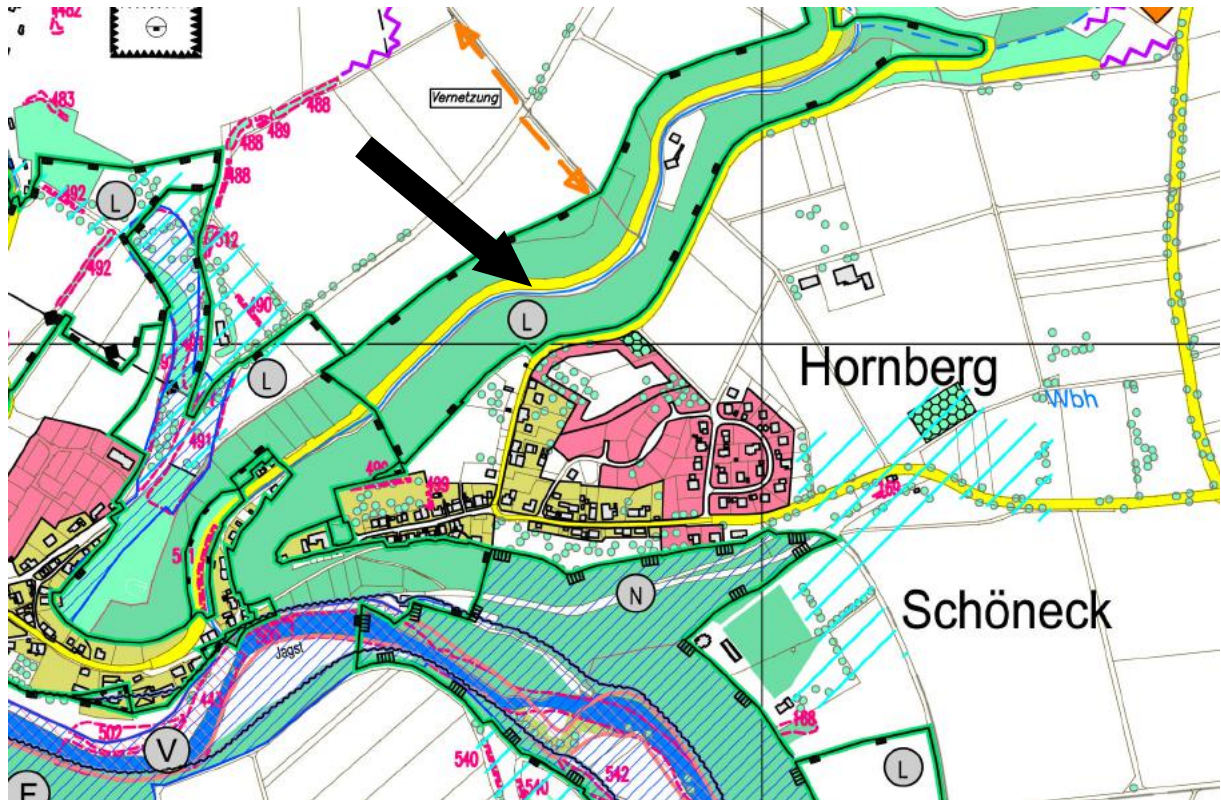


Bild 4: Landschaftsplan " Brettach-Jagst", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

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 nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Im Norden gegenüber der Kreisstraße K 2511 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ (Nr. 127 9003000024). Das Gebiet wird jedoch nicht durch die Planung tangiert.

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

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel B.7.4 „Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen“.

Bestand:

Folgendes gesetzlich geschützte Biotop nach § 33 NatSchG im Offenland wird durch die Planung tangiert bzw. liegt innerhalb des Geltungsbereiches:

- Biotopname: „Obstwiese am nordwestlichen Ortsrand von Hornberg“ (Nr. 65000 127 4611 4848)

geschützt als: Magere Flachland Mähwiese (LRT 6510)

Fläche: 2.807 m²

Biotopbeschreibung: „Mäßig artenreiche, typische Glatthafer-Wiese im Wechsel mit einer Salbei-Glatthafer-Wiese auf einer schwach nach Nordwesten-Westen geneigten Fläche. Auf der Fläche befinden sich Obstbäume. Der heterogene Bestand ist im Bereich der Baumscheiben nährstoffreicher ausgebildet. Die Wiese ist hochwüchsig und geprägt durch die Dominanz von Obergräsern, vor allem Glatthafer. Das Kräuter-Gräserverhältnis ist leicht zu Gunsten der Gräser verschoben.“

Gekennzeichnet ist die Wiese durch ein Nebeneinander von Magerkeitszeigern und bewertungsneutralen Arten (z. B. Wiesen-Pippau, Scharfer Hahnenfuß, Rot-Klee), wobei letztere überwiegen. Von den bewertungsrelevanten Arten treten unter anderem Aufrechte Trespe, Wiesen-Flockenblume und Wiesen-Witwenblume zahlreich auf. Stickstoffzeiger treten kaum in Erscheinung. Die Wiese wird regelmäßig gemäht“.

Erfassung am 28.05.2015

Die Mähwiese ist in der Gesamtbewertung mit C bewertet.

Prognose:

Die Magere Flachland-Mähwiese wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche in ihrem Bestand dauerhaft gesichert. Durch die randliche Lage kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Wohngebiet.

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 Lebensgemeinschaften 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 Streuobstbestände sowie eine kartierte Mähwiese. Diese Bereiche sind als Kernfläche gekennzeichnet. Ein Suchraum erstreckt sich Richtung Waldflächen.

Prognose

Der Streuobstbestand mit der kartierten Mähwiese wird durch eine Grünfläche gesichert. Somit kann die Fläche weiterhin als Trittstein zum Wald hin fungieren.



Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000

B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m² 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.

Es befindet sich ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand (Fläche 1) innerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Planung tangiert.

Des Weiteren befindet sich ein weiterer Streuobstbestand (Fläche 2) im östlichen Bereich. Der Bestand hat eine Gesamtfläche von 1.362 m². Aufgrund der Flächengröße unter 1.500 m² ist der Bereich nicht gemäß § 33a NatSchG gesetzlich geschützt.

Weiter im Westen befindet sich in 55 m Entfernung ein nicht geschützter Streuobstbestand mit 1.127 m².

Bestand

Fläche 1:

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Streuobstwiese mit einer Fläche von 5.067 m². Der größte Teil des Streuobstbereiches stockt auf einer kartierten Ma-geren Flachland-Mähwiese mit einer Gesamtbewertung C. Die restliche Fläche wird durch eine Fettwiese gebildet.

Die Streuobstbäume weisen ein sehr durchmisches Alter auf. Teilweise befinden sich noch eher jüngere Bäume mit geringem Stammdurchmesser auf der Fläche. Weiter nach Westen stehen ältere Bäume. Der Bereich im Westen außerhalb des Geltungsbereiches weist eine variable Struktur mit Streuobstbäumen, Sträuchern und Gartennutzung auf.

Die Streuobstwiese besitzt eine Vernetzungsfunktion zwischen den nördlich angrenzenden Waldflächen, vorhandenen Streuobstresten und den Gärten am Ortsrand von Hornberg.

Es wurden in 7 Bäumen Höhlungen und Spalten gefunden, die jedoch nicht genutzt wurden. Der Streuobstbestand dient als Jagdhabitat von Fledermäusen. Es wurden 8 Vogelarten in den Streuobstbereichen kartiert. Es handelt sich um Amsel, Gimpel, Star, Bachstelze, Kohl-meise, Goldammer sowie Blaumeise.

Der Gimpel sowie die Goldammer stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvo-gelarten Baden-Württemberg.



Bild 7: Bestand Streuobstwiese Fläche 1



Bild 8: Bestand Streuobstwiese Fläche 1



Bild 9: Bestand Streuobstwiese Fläche 2

Prognose

Fläche 1:

Der größte Teil der Streuobstwiese kann erhalten bleiben. Im Geltungsbereich wird zum Schutz der Mähwiese sowie der Streuobstbäume eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Flächen westlich außerhalb des Geltungsbereiches bleiben weiterhin in der momentan bestehenden Nutzung als Garten mit Streuobstbäumen erhalten. Der Streuobstbestand verliert durch den geplanten Verlust nicht seinen gesetzlich geschützten Status.

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von 640 m² einer geschützten Streuobstwiese. Es handelt sich um drei alte Bäume. In diesem Bereich liegt eine Fettwiese als Unternutzung vor.



Bild 10: Bestand und Verlustflächen Streuobstwiese

B.7.4.1 Alternativenprüfung

Die Stadt Kirchberg an der Jagst möchte mit der vorliegenden Planung die planungsrechtliche Grundlage für Wohnbauplätze schaffen. Aktuell gibt es im Ortsteil Hornberg im Baugebiet Dorfwiesen keinen Bauplatz mehr. Um der Eigenentwicklung und Nachfrage in Hornberg gerecht zu werden, soll durch die Planungsaufstellung eine sinnvolle Nutzung der Flächen ermöglicht werden und sich die Bebauung dabei in die Umgebung einfügen. Für diesen Bereich gab es bereits eine städtebauliche Konzeption, die das bestehende Baugebiet Dorfwiesen erweitert. Diese Konzeption wurde nun überarbeitet und den heutigen Vorgaben und Bedürfnissen angepasst.

Im Zuge der Planung wurde der geschützte Streuobstbestand durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche größtenteils gesichert. Das ursprünglich dort geplante Regenrückhaltebecken wurde zum Schutz der Streuobstwiese weiter nach Osten verschoben.

Trotz aller Optimierungsversuche kommt es zu einem geringen Verlust von 640 m² Streuobstwiese. Hierbei handelt es sich konkret um drei Streuobstbäume im südlichen Bereich der Streuobstwiese sowie entlang der Kreisstraße um zwei Bäume. Dort befindet sich keine geschützte Magere Flachland-Mähwiese.

Die Streuobstwiese bleibt kompakt in ihrer Form erhalten. Es geht nur eine randliche Struktur verloren. Somit wird die verbleibende Fläche sehr gering in ihrer Funktionalität durch den Verlust beeinträchtigt.

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.

Die Magere Flachland-Mähwiese, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, wird unter dem Kapitel „Biotopschutz“ beschrieben.

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 BNatSchG 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. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Fledermausarten und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling 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.

Die Landschaftsplanerin Katharina Jüttner wurde mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde am 22.02.2022 fertiggestellt. Die kursiv gedruckten Textteile werden aus dem Gutachten zitiert.

Brutvögel:

Im Plan- und erweiterten Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 18 Vogelarten nachgewiesen (...).

Für 11 Arten ergab sich nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005) im Plangebiet und erweiterten Untersuchungsraum ein Brutverdacht, bzw. gelang ein Brutnachweis. Es handelt sich um Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Feldsperling, Gimpel, Goldammer, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star.

Für 7 Arten ergab sich nach den Vorgaben von SÜDBECK et al. (2005) kein Brutnachweis im Untersuchungsgebiet. Diese Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Bei diesen Arten handelt es sich um Grauspecht, Grünspecht, Haussperling, Misteldrossel, Rabenkrähe, Rotkehlchen und Weidenmeise.

Von den nachgewiesenen Brutvogelarten im erweiterten Untersuchungsgebiet stehen Feldsperling, Gimpel und Goldammer auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs (BAUER et al. 2016).

Von den Nahrungsgästen sind Haussperling und Weidenmeise auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs in der Vorwarnliste aufgenommen, der Grauspecht, der einmal als Nahrungsgast im Nordwesten der Fläche gesichtet wurde, wird als stark gefährdet (2) geführt.

Fledermäuse

Im Bereich des Plangebietes wurden alle Obstgehölze auf für Fledermäuse geeignete Quartiere untersucht.

Bei der Untersuchung der Streuobstflächen und Einzelgehölze konnten im Osten 11 Gehölze mit Höhlungen und Spalten festgestellt werden, 2 davon mit für Wochenstuben geeigneten nach oben gerichteten Höhlungen (Abb. 7), die jedoch nicht genutzt wurden. Mehrere Gehölze im Osten waren innen ausgebrannt und wurden auch von Brutvögeln nicht genutzt. Im westlichen Streuobstbestand befinden sich 7 Gehölzen mit Höhlungen und Spalten, die jedoch für Wochenstubennutzungen nicht geeignet sind.

Bei den Gehölzuntersuchungen konnten keine genutzten Einzelruheplätze von Fledermäusen festgestellt werden, beide Streuobstbestände werden jedoch mäßig häufig als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt (Begehungen im östlichen Streuobstbestand – durchschnittlich 5 Fledermäuse in der Stunde jagend durchfliegend, Begehungen im westlichen Streuobstbestand – durchschnittlich 4 Fledermäuse in der Stunde jagend durchfliegend, auch aus dem Wald einfliegend).

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

*Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) konnte bei den Begehungen nicht nachgewiesen werden.*

B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:

Anhand der obigen Einstufung sind nur mäßig häufige Arten mit hoher Stetigkeit sowie häufige bis sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch von der Planung betroffen. Für diese Brutstätten kann davon ausgegangen werden, dass die Brutplatzfunktion für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann.

Fledermäuse

Die Gehölze wurden nicht als Wochenstuben oder Einzelruhestätten genutzt, die Nutzung als Jagdrevier ist mäßig häufig. Insofern wird die Artengruppe durch eine Überplanung der Fläche nicht erheblich beeinträchtigt.

Als Ausgleich für die als Fledermauswochenstuben geeigneten Höhlungen sollten 2 Wochenstubenkästen im Umfeld der entfallenden Gehölze angebracht werden.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden und ist insofern von einer Überplanung nicht betroffen.

B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Fällungen von Gehölzen sowie das Rück- und Ausschneiden der Bäume vor Baubeginn dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

Als Ausgleich für die als Fledermauswochenstuben geeigneten Höhlungen sollten 2 Wochenstubenkästen im Umfeld der entfallenden Gehölze angebracht werden.

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 vorgezogenen Maßnahmen notwendig.

B.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

B.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.

B.7.9 Immissionsschutz

Durch die Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebiets ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

Entsprechende Waldabstandsflächen sind im Plan dargestellt und werden eingehalten.

B.7.11 Altlasten

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

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung kann es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie ihren Wechselwirkungen zueinander kommen. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung jedoch nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen daher nicht festgesetzt werden. Das Vermeidungsgebot gilt dennoch. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können daher notwendig werden. 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 sollen ausgeschlossen werden.
- Schutz der Streuobstwiese sowie der mageren Flachland Mähwiese (Pflanzbindung)
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Die geschützte Magere Flachland Mähwiese wird durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert und erhalten.

Die Mähwiese ist während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu sichern.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von 640 m² Streuobstwiese. Als Ausgleich für diesen Verlust werden 897 m² Streuobstwiese wieder hergestellt. Dies erfolgt in unmittelbarer Nähe im Streifen zwischen Kreisstraße sowie Wohnbebauung. Die Streuobstbäume sind gemäß Pflanzgebot herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

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

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden:

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September
- Anbringen von zwei als Fledermauswochenstuben geeignete Höhlungen

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. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

B.11. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2023
eigene Erhebungen	Kreisplanung	28.05.2021
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
faunistisches Gutachten (saP)	Landschaftsplanerin Katharina Jüttner	22.02.2022
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	LEL Schwäbisch Gmünd,	07.2009

und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	Abteilung 3	
---	-------------	--

B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.12.1 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.*

Nicht störende Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1 bis 5 sind aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13b BauGB auch ausnahmsweise nicht zulässig.

B.12.2 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. Diese darf auch 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.

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein ist die Außenwandhöhe mit 5,50 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m. Sie bemisst sich von der Erdgeschossroßfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

B.12.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind sie bis maximal zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben generell zulässig.

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in den festgesetzten Grünflächen allgemein unzulässig.

Mit allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist ein Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 1,50 m einzuhalten.

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

Wärmepumpen bereiten aufgrund ihrer Geräuschentwicklung mancher Modelle immer häufiger Probleme. Daher wird eine Festsetzung getroffen, die einen Nachweis ihrer Unschädlichkeit erfordert (vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm), sobald eine Wärmepumpe einen Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück unterschreitet.

B.12.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m festgesetzt.

B.12.5 Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Stellung der baulichen Anlagen wird im Plangebiet verzichtet. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäude nach energetischen Gesichtspunkten sinnvoll ausgerichtet werden.

B.12.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind aus städtebaulichen Gründen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Als Ausnahme ist auch ein seitlicher Abstand von mindestens 3,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Straße C zulässig, sofern der vordere Abstand von 5,0 m gewahrt bleibt.

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.

Die Garagenvorplätze, Stellplätze und private Fahrflächen sind teildurchlässig zu befestigen. Pflaster mit mindestens 2% Fugenanteil, Rasengittersteine auf wasserdurchlässiger Tragschicht sind zulässig.

B.12.7 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt.

B.12.8 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über den Grünstreifen ist unzulässig.

B.12.9 Grünflächen (private und öffentliche)

Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche / private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

In der öffentlichen Grünfläche entlang der Kreisstraße ist das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das Becken ist naturnah zu gestalten.

Zur Eingrünung des Wohngebietes werden Hecken und Bäume gepflanzt.

B.12.10 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.12.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - 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.12.12 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote sowie eine gebietsheimische Hecke als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Des Weiteren sind Einzelbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße geplant.

B.12.13 Pflanzbindungen

Die gemäß § 33 NatSchG geschützte Mähwiese sowie Streuobstwiese sind dauerhaft durch eine Pflanzbindung zu sichern.

B.13. Örtliche Bauvorschriften

B.13.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegel zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.13.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden aus gestalterischen Gründen Vorgaben gemacht. Die Planung orientiert sich hierbei am Bebauungsplan Dorfwiesen I. Dächer sind als gleichseitig geneigtes Satteldach zulässig. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazit-farbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Die Dachneigung muss zwischen 22° und 48° liegen. Die maximalen Außenwand- und Gebäudehöhen müssen beachtet werden.

Aus ökologischen Gründen werden Dachbegrünungen und Solar- sowie Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zugelassen und sind ausdrücklich erwünscht.

B.13.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.13.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

B.13.5 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

B.13.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

B.14. Verkehr

B.14.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Straßennetz und ist mit der Kreisstraße 2511 sichergestellt.

B.14.2 Innere Erschließung

Zur Erschließung des Plangebiets ist die Fortsetzung der Straßenführung aus dem Wohngebiet Dorfwiesen I sowie zur Kreisstraße vorgesehen.

B.15. Technische Infrastruktur

B.15.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

B.15.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

B.15.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

B.16. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Kirchberg/Jagst, im Januar 2023

Ohr
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Dorfwiesen II**“ 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 sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- 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 auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaddeckung 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 ist die Außenwandhöhe mit 5,50 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 9,0 m.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (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 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch als Gebäude bis zu einer Kubatur von 40 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist ein Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 1,50 m einzuhalten.

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 auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

Mit Wärmepumpen ist ein Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Der Abstand darf nur unterschritten werden, wenn durch eine vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) nachgewiesen wird, dass diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 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 nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Als Ausnahme ist auch ein seitlicher Abstand von mindestens 3,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Straße C zulässig, sofern der vordere Abstand von 5,0 m gewahrt bleibt.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die im Plan festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.9.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich werden drei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche ÖG1 im Westen dient dem Schutz der bestehenden Streuobstwiese. Die öffentliche Grünfläche ÖG2 entlang der Kreisstraße dient dem geforderten Straßenabstand von 15 m. Die öffentliche Grünfläche ÖG3 im Osten dient der Eingrünung.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nicht zulässig.

Ein Regenrückhaltebecken ist in der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 zulässig.

P.9.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche PG1 dient dem geforderten Waldabstand von 30 m. Die private Grünfläche PG2 ist zusammen mit der öffentlichen Grünfläche ÖG3 ein Teil zur östlichen Eingrünung des Baugebietes.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

In den privaten Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

P.10 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.

S: Maßnahmen zum Schutz des geschützten Biotops

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen müssen die angrenzende Flachland-Mähwiese sowie die Streuobstwiese auf dem Flurstück 30 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 angrenzende Mähwiese 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.

M1: Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens

In der im Plan festgesetzten Fläche ist die Anlage von naturnah gestalteten Erdbecken zur Regenwasserrückhaltung bzw. -vorklärung zulässig.

Die Flächen um das geplante Regenrückhaltebecken sind mit einer lockeren Strauchpflanzung gemäß Pflanzliste 1 zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es sollten 15% der Fläche mit Gehölzen in Gruppen 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 1 zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen ist unzulässig.

Pflanzliste 1

Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002) Herkunftsg Gebiet „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>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide

A1: Ersatzlebensstätten für Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 2 Wochenstubenkästen für Fledermäuse an den vorhandenen Bäumen in der bestehenden Streuobstwiese auf dem Flurstück 30 anzubringen. Diese sollten nach Möglichkeit etwa 4 bis 5 Meter über dem Boden mit einer Südost-Exposition angebracht werden. Ein freier Anflug sollte gewährleistet sein. Rundkästen sind jährlich über den Winter (zwischen 1. November und 28. Februar) mechanisch (ohne chemische Reinigungsmittel) zu reinigen. Nach unten geöffnete Flachkästen erfordern keine Reinigung.

Die Standorte sind nach Anbringen zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Bäume entlang der Erschließungsstraßen:

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag schmalkronige Laub-Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Die Pflanzstandorte befinden sich im nichtüberbaubaren Bereich von 3,50 m ab der Straßenkante. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m parallel zur Straßenkante abgewichen werden.

Pflanzliste 2

aus „Zukunftsbäume für die Stadt. Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste“ (GALK e.V. & BdB e.V. 2020)

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

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Lucas“	Säulen-Hainbuche
<i>Fraxinus Ornus</i> „Louisa Lady“	Blumenesche
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Casque Rouge“	Kleinkronige Robinie
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

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

EPfg 2 Streuobstbäume:

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

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden. Es sollte eine Durchmischung der zu pflanzenden Bäume in einem Verhältnis von 60 % Apfelbäumen, 25 % Birnbäumen sowie 15 % Steinobst- oder Nussbäumen erfolgen.

P.11.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1: Feldhecke

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzten Fläche ist eine 2-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind Laubgehölze gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

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

Pflanzliste 3

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

<i>Amelanchier lamarkii</i>	Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

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

P.12 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzte Streuobstwiese mit Mähwiese ist dauerhaft zu erhalten (FPfb1). Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Dorfwiesen II**“ 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)

Dächer sind als gleichseitig geneigtes Satteldach zulässig. Als Dachfarbe ist rot, schwarz oder anthrazit zulässig. Die Dachdeckung hat mit Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen.

Die Dachneigung muss zwischen 22° und 48° liegen. Die maximale Außenwandhöhe muss beachtet werden.

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 zulässig.

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerch- oder Querbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwegen – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratsschicht haben.

Hinweis: Diese Festsetzung gilt für alle Stützmauern, sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch öffentlichen Grünflächen.

O.5 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.6 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind unzulässig.

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

O.8 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	25.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	06.12.2019
Auslegungsbeschluss	am	30.01.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
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 30.01.2023

Kirchberg/Jagst,
den

gez.
Ohr
(Bürgermeister)

.....
Ohr
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 30.01.2023