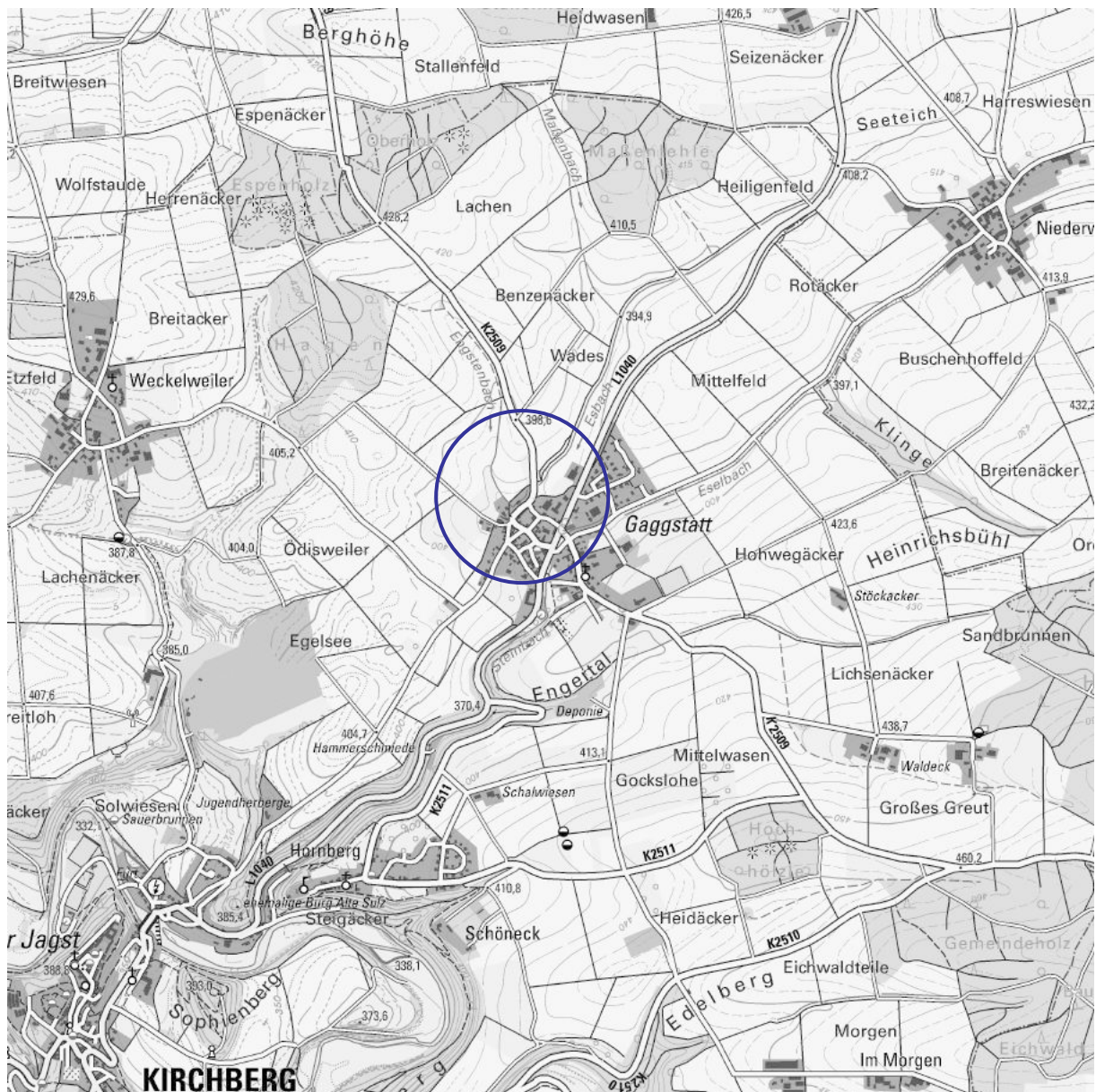




BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„AN DER ZEHNTSCHEUER“

IN GAGGSTATT

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	6
B.4.1 Dichteberechnung	6
B.4.2 Bedarfsberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	8
B.6. Kommunale Planungsebene	8
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Landschaftsplan	8
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.7.1 Schutzgebiete	11
B.7.2 Biotopschutz	11
B.7.3 Biotopverbund	12
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	13
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	13
B.7.6 Artenschutz	14
B.7.7 Gewässerschutz	14
B.7.8 Denkmalschutz	14
B.7.9 Immissionsschutz	14
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	14
B.7.11 Altlasten	15
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	15
B.9. Maßnahmenkonzeption	15
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	15
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	15
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	15
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	16
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	16
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	16
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	16
B.11. Referenzliste	16
B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
B.12.1 Art der baulichen Nutzung	17
B.12.2 Maß der baulichen Nutzung	17
B.12.3 Nebenanlagen	18
B.12.4 Bauweise	18
B.12.5 Stellung der baulichen Anlagen	18
B.12.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	18

B.12.7	Zahl der Wohnungen	18
B.12.8	Zu- und Ausfahrtsverbote	18
B.12.9	Grünflächen (private und öffentliche)	19
B.12.10	Versorgungsanlagen und –leitungen	19
B.12.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
B.12.12	Pflanzgebote	19
B.13.	Örtliche Bauvorschriften	19
B.13.1	Äußere Gestaltung	19
B.13.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	19
B.13.3	Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	20
B.13.4	Einfriedungen, Stützmauern	20
B.13.5	Stellplätze	20
B.13.6	Zulässigkeit von Werbeanlagen	20
B.14.	Verkehr	21
B.14.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	21
B.14.2	Innere Erschließung	21
B.15.	Technische Infrastruktur	21
B.15.1	Wasserversorgung	21
B.15.2	Abwasserbeseitigung	21
B.15.3	Stromversorgung	21
B.16.	Bodenordnende Maßnahmen	21
TEXTTEIL		22
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
O	Örtliche Bauvorschriften	26
H	Hinweise und Empfehlungen	28
VERFAHRENSVERMERKE		31
ANHANG		
	Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:1.500	7
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3:	Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	9
Bild 4:	Landschaftsplan "GVV Brettach-Jagst", 1:10.000	10
Bild 5:	Luftbild, 1:1.500	10
Bild 6:	Biotopverbund, 1:1.500	12
Bild 7:	Bestand Streuobstwiese, 1:1.500	13

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** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Kirchberg an der Jagst plant im Ortsteil Gaggstatt die Erweiterung der Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand. Die Fläche schließt direkt an die bestehende Bebauung an und wird mit Anschluss an das bestehende Wegenetz erschlossen. Westlich der Flächen befindet sich der Engstenbach, im Südosten verläuft angrenzend der Steinbach sowie die Kreisstraße 2509.

Die Bauplätze sind für den örtlichen Bedarf und der ansässigen Bevölkerung vorbehalten. Im Ortsteil ist aktuell kein städtischer Bauplatz mehr im bisherigen Neubaugebiet von Gaggstatt verfügbar. Dort wurden im Durchschnitt der vergangenen Jahre etwa zwei Bauplätze jährlich verkauft. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Wohnbauflächen in Gaggstatt, beabsichtigt die Stadt Kirchberg an der Jagst mit dieser Planung die Schaffung neuer Bauplätze.

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

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant, in welchem fünf Einfamilienhäuser errichtet werden können. Die Bauplatzgrößen variieren, liegen jedoch bei durchschnittlich knapp 650 m².

Das Baugebiet soll ringförmig durch eine Einbahnregelung von der bestehenden Kreisstraße K 2509 zur Brunnenstraße erschlossen werden. Die entsprechende verkehrliche Regelung obliegt den zuständigen Stellen.

Im Norden und Osten werden Grünflächen zur Eingrünung und der Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen festgesetzt.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,42 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,33 ha	78,1 %
- Bauflächen	0,22 ha	52,2 %
- private Grünflächen	0,11 ha	25,9 %
• Öffentliche Grünflächen	0,02 ha	4,3 %
• Verkehrsflächen	0,07 ha	17,6 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

B.4.1 Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,42 ha. Es werden dabei 5 Bauplätze für Einfamilienhäuser geschaffen. Durch die Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte im WA 1 ist von einer maximalen Auslastung von 10 Wohnungen auszugehen. Da es sich jedoch um einen Maximalwert handelt wird von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohnungen je Haus (insgesamt 8) ausgegangen.

Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Haushalt (Stand: 2020) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 18 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 42 Einwohnern je Hektar. Die Mindestvorgaben von mindestens 45 Einwohnern pro Hektar werden somit knapp nicht erreicht. Als Ausgleich wird an anderer Stelle im aktuell geplanten Wohngebiet Oberloh zwischen Lendsiedel und Kirchberg eine höhere Dichte erreicht.

B.4.2 Bedarfsberechnung

Aufgrund der in Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes“ dargestellten Entwicklung stehen immer weniger Wohnbauflächen zur Verfügung, um den örtlichen Bedarf an Wohnbaufläche zu decken. Aufgrund der dargestellten Flächenverfügbarkeit ist daher die geplante, maßvolle Ausweisung erforderlich.

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 (siehe Kapitel B.4.1 „Dichte“). 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>

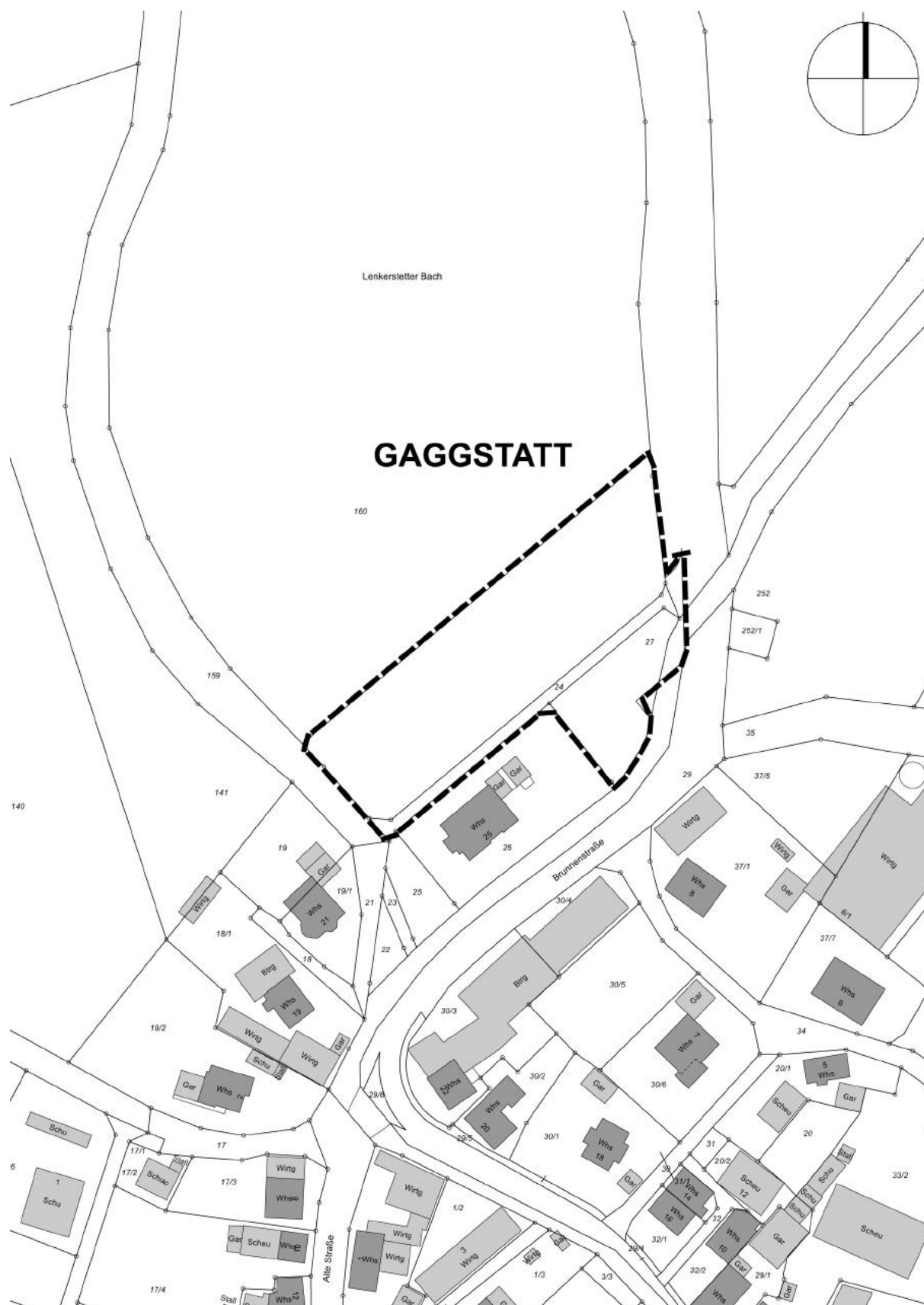


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.5. Übergeordnete Planungen

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

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

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

B.6.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Brettach-Jagst“ hat die Planungsgruppe roll+partner 2008 einen Landschaftsplan erstellt. Der Geltungsbereich liegt nordwestlich von Gagggstatt. Der Engstenbach stellt eine wichtige Biotopverbindung dar. Die Randbereiche um die Ortschaft sind in diesem Bereich als Flächen mit hoher Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung dargestellt. Maßnahmen sind in diesem Bereich keine verzeichnet.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

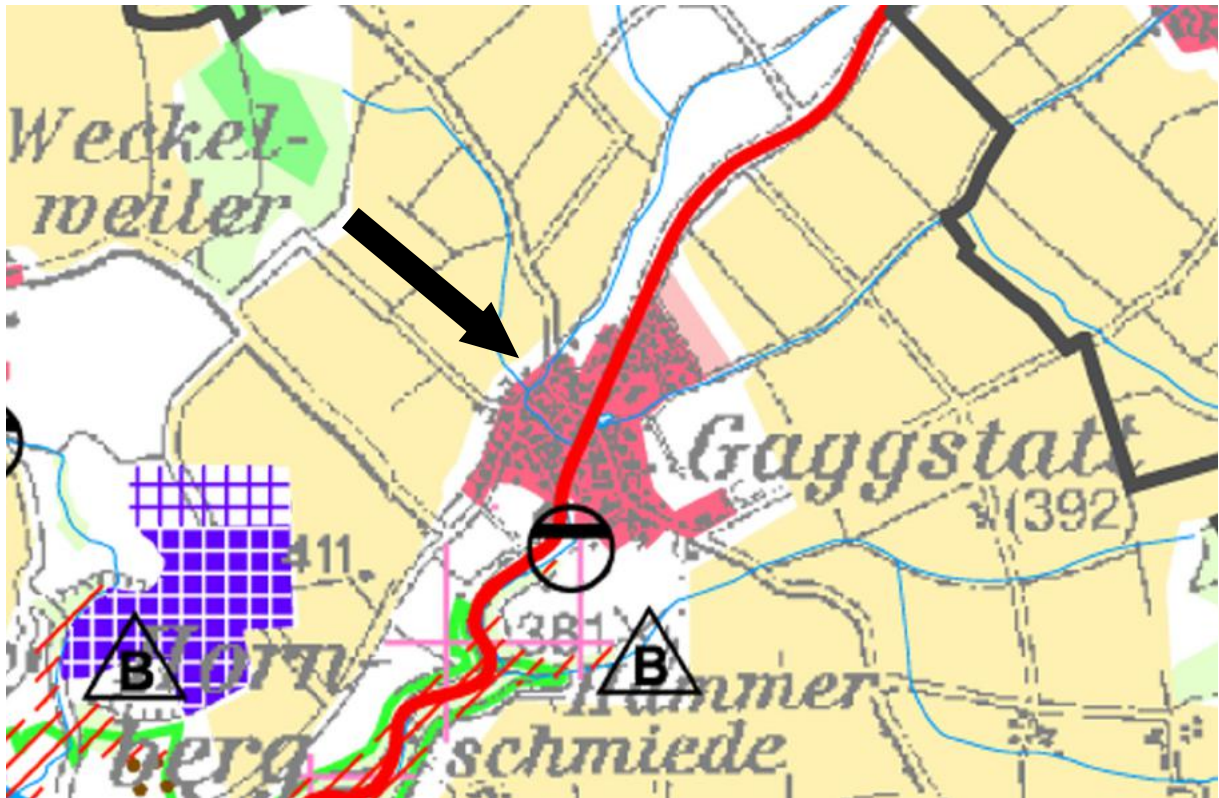


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

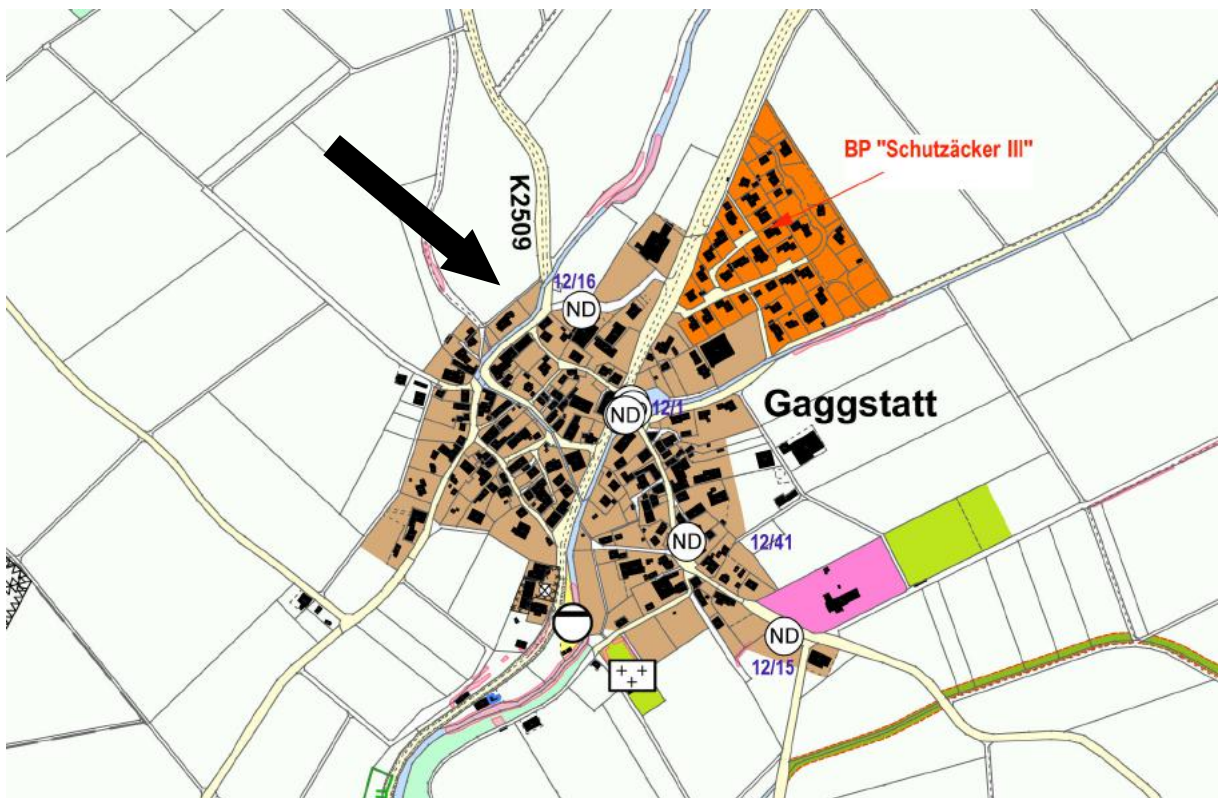


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000

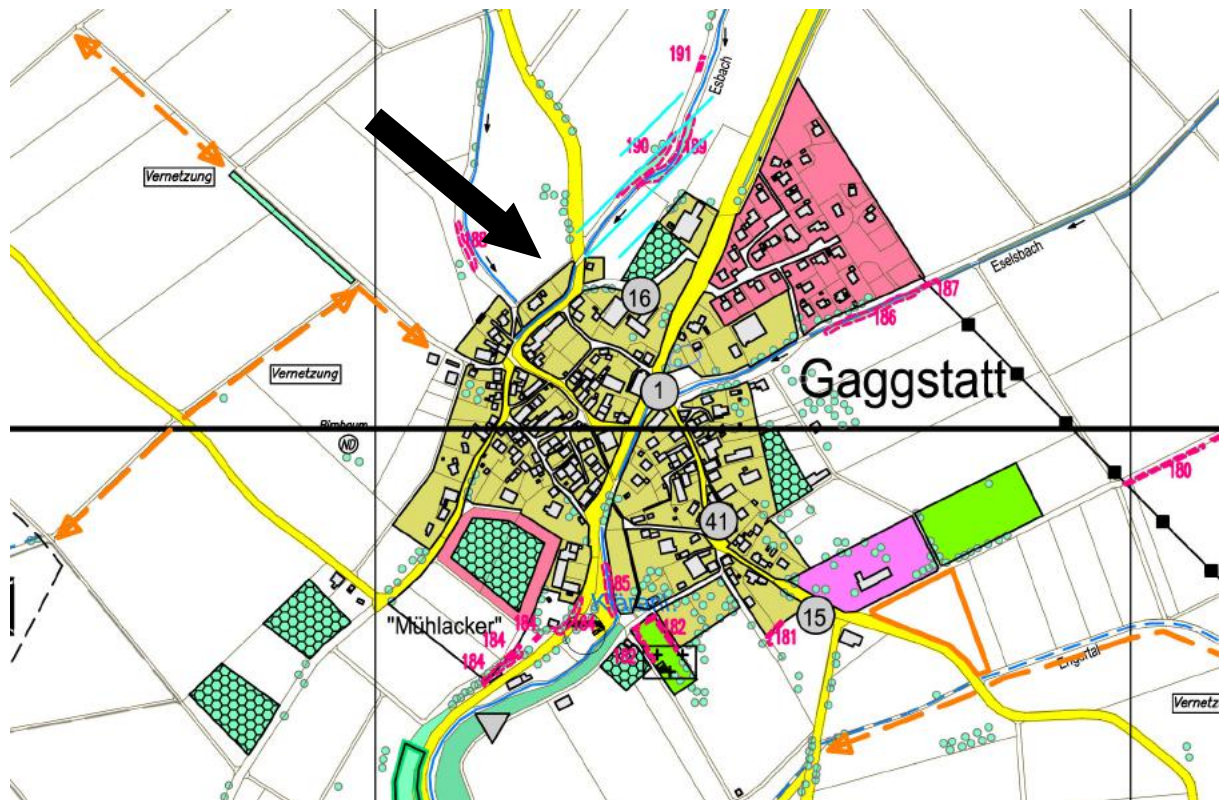


Bild 4: Landschaftsplan "GVV Brettach-Jagst", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

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 keine Flächen aus dem Biotopverbund. Die bereits bebauten Flächen sind entsprechend gekennzeichnet. Auch weiter nach Norden erstrecken sich Ackerflächen.

Prognose

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Biotopverbundes.



Bild 6: Biotopverbund, 1:1.500

B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgegesetzes (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.

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



Bild 7: Bestand Streuobstwiese, 1:1.500

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 geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.6 Artenschutz

Nordwestlich von Gaggstatt befindet sich zwischen dem westlich verlaufenden Engstenbach und der Kreisstraße K 2509 eine Ackerfläche. Am Bach entlang befindet sich ein Streifen Grünland mit vereinzelt mittelalten Obstbäumen sowie an der Kreisstraße ein Rest einer Streuobstwiese.

Die Ackerflächen bieten auf Grund der angrenzenden Gehölze sowie des Ortsrandes von Gaggstatt kein Potential für Offenlandbrüter. Die angrenzenden Grünlandflächen sowie Gehölze bleiben erhalten. Die Obstbäume innerhalb des Geltungsbereiches weisen keine Höhlungen auf. Somit bieten diese Bäume kein potentiell Habitat für Höhlenbrüter oder Fledermäuse.

Streng geschützte Tierarten werden daher nicht beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht notwendig.

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.

B.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

Im Süden des Geltungsbereichs liegt ein Teilbereich in der Überflutungsfläche HQ₁₀₀ des Engstenbachs.

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 einer Wohnbebauung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

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 zueinanderkommen. 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.
- Verbot von Schottergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope betroffen sind, sind keine Maßnahmen erforderlich.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

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 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	2022
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2020
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
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

B.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 grundsätzlich 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 6,75 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Eine Abweichung der EFH ist bis maximal 0,5 m zulässig.

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 maximal bis 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.

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

Wärmepumpen bereiten aufgrund ihrer Geräuscentwicklung 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.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

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

B.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 sowie private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

Zur Eingrünung des Wohngebietes werden 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 Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

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

B.12.12 Pflanzgebote

Innerhalb der privaten Grünfläche PG 1 werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

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. Dächer sind als Satteldach und versetztes Pultdach zulässig. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

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 First-/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

Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die Kreisstraße 2509 gegeben.

B.14.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist durch Erweiterung der Erschließungsstraße auf Flst. 24 vorgesehen. Die Erschließungsstraße soll durchgängig nur als Einbahnstraße fungieren. Für größere Fahrzeuge ist eine Wendemöglichkeit am Ende der zweispurigen Erschließungsstraße 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 „**An der Zehntscheuer**“ 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 Erdbdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe (AH) bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Sie darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die zulässige Firsthöhe als auch die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt 6,75 m. Eine maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe von 9,0 m ist zulässig.

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.

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

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

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.

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 wird eine öffentliche Grünfläche (ÖG 1) festgesetzt. Diese dient als Abstandsfläche zur östlich angrenzenden Kreisstraße.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

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

P.9.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen festgesetzt. Nach Norden dient die Grünfläche PG 1 der Eingrünung des Wohngebietes. Zur Kreisstraße wird die Grünfläche PG 2 als Abstandsfläche festgesetzt. Im Süden ist die Grünfläche PG 3 zum Schutz des Gewässerrandstreifens geplant.

In den privaten Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen, 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 ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

Die Baufeldräumung ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

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.

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Laubbäume:

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 1

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

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“).

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**An der Zehntscheuer**“ 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 Satteldach und versetztes Pultdach zulässig. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

Die Dachneigung muss zwischen 22° und 48° liegen. Die maximalen Außenwand- und Gebäudehöhen müssen 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 Fußwege – 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 Rasengittersteinen 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	16.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.12.2019
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