

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„IM STÜCK“

## IN KIRCHBERG AN DER JAGST

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>6</b>
B.4.1 Dichteberechnung	6
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
B.5.1 Regionalplanung	9
B.5.1.1 Regionalplan	9
B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan	9
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>9</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	9
B.6.2 Landschaftsplan	9
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>12</b>
B.7.1 Schutzgebiete	12
B.7.2 Biotopschutz	12
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	14
B.7.4 Artenschutz	14
B.7.4.1 Rechtliche Grundlagen	14
B.7.4.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	14
B.7.4.3 Prognose der Betroffenheit	15
B.7.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	15
B.7.4.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	15
B.7.5 Gewässerschutz	16
B.7.6 Denkmalschutz	17
B.7.7 Immissionsschutz	17
B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen	17
B.7.9 Altlasten	17
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>17</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>17</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	18
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	18
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	18
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	18
<b>B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
B.10.1 Art der baulichen Nutzung	18
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung	19
B.10.3 Nebenanlagen	19
B.10.4 Bauweise	19
B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	20

B.10.6	Zahl der Wohnungen	20
B.10.7	Sichtfelder	20
B.10.8	Grünflächen (private und öffentliche)	20
B.10.9	Versorgungsanlagen und –leitungen	20
B.10.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
B.10.11	Pflanzgebote	21
B.10.12	Pflanzbindungen	21
<b>B.11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
B.11.1	Äußere Gestaltung	21
B.11.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	21
B.11.3	Dachaufbauten und Zwischbauten	21
B.11.4	Einfriedungen, Stützmauern	22
B.11.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	22
B.11.6	Stellplätze	22
<b>B.12.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>22</b>
B.12.1	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	22
B.12.2	Innere Erschließung	22
<b>B.13.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>22</b>
B.13.1	Wasserversorgung	22
B.13.2	Abwasserbeseitigung	22
B.13.3	Stromversorgung	23
<b>B.14.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>23</b>
<b>TEXTTEIL</b>		<b>24</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>		<b>24</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>		<b>28</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>		<b>30</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>		<b>33</b>

**ANHANG**

- Anhang 1: Biotoptypenkartierung (Büro GEKOPLAN)
- Anhang 2: Externe Ausgleichsmaßnahmen

**ANLAGEN**

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

**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 "GVV Brettach-Jagst", 1:10.000	11
Bild 5:	Luftbild, 1:4.000	11

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

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.7.4 „Artenschutz“.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

## BEGRÜNDUNG

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

Die Stadt Kirchberg hatte im Jahre 2016 ca. 4403 Einwohner. Für das Jahr 2035 prognostiziert das Statistische Landesamt eine Bevölkerungszahl von 4312 Einwohner. Der Entwicklungskorridor rangiert zwischen 4132 EW (unterer Rand) und 4657 EW (oberer Rand). Hierbei zeigt sich, dass in Kirchberg bereits heute ein stärkeres Bevölkerungswachstum als prognostiziert zu verzeichnen ist. Dadurch wächst der Bedarf an Wohnbauplätzen in Kirchberg an der Jagst.

Die vorliegende Planung wurde bereits im Jahre 2000 bearbeitet. Am 27.03.2000 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, welcher am 31.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Im Jahre 2018 wurde die Planung wieder aufgenommen und somit eine frühzeitige Beteiligung vom 03.09.2018 bis 21.09.2018 der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Mit vorliegendem Bebauungsplan wird das Gebiet entwickelt, um der Nachfrage nach Wohnbauplätzen nachzukommen und den Bedarf abzudecken. Die Fläche beinhaltet im nördlichen Bereich einen ehemaligen Gärtnereibetrieb, welcher über einen Zeitraum von 20 Jahren brach lag. Durch vorliegende Überplanung wird diese Innenbereichsfläche reaktiviert und einer Wiedernutzung zugeführt. Nördlich dieser Brachfläche befinden sich historische Kleingärten, welche an den Stadtkern anschließen. Mit vorliegender Planung soll der historische Grüngürtel erhalten, gesichert und dadurch das innerstädtische Wohnumfeld aufgewertet werden.

Im Plangebiet soll ein Wohngebiet in landschaftlich reizvoller, verkehrlich gut angebundener und innenstadtnaher Lage entstehen. Das Gelände fällt von Süd-Ost nach Nord-West und insbesondere die Sichtbeziehung zum historischen Schloss soll durch eine feine Steuerung der planungsrechtlichen Festsetzungen erhalten werden.

Das Bebauungsplanverfahren betreute bis zur Frühzeitigen Beteiligung ein Planungsbüro aus Schwäbisch Hall. Ab dort wird das Verfahren vom Kreisplanungsamt weiter durchgeführt. Planteil und Schriftteil aus der frühzeitigen Beteiligung werden weitestgehend übernommen und die Anregungen der Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind, eingearbeitet.

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 bebauter Ortsteile sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebauter Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“* (Drucksache 806/16 für den Bundesrat, 30.12.2016, Seite 39)

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 im östlichen Bereich Einfamilienhäuser errichtet werden können. Die Bauplatzgrößen variieren von 530 m<sup>2</sup> bis 720 m<sup>2</sup>. Westlich der geplanten fußläufigen Wegeverbindung können Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser (Reihenhäuser) errichtet werden. Aus diesem Grund sind hier Bauplatzgrößen

von rund 1000 m<sup>2</sup> geplant. Daraus ergibt sich für vorliegende Planung, dass ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 festgesetzt ist. Diese unterscheiden sich in der Höhe baulicher Anlagen und zulässigen Anzahl der Wohnungen.

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer von der L 1040 her erschlossen, von welcher eine weitere Stichstraße abzweigt. Es ist eine fußläufige Wegeverbindung von Norden nach Süden durch das Plangebiet sowie an den im Süden angrenzend geplanten Lebensmittel Vollsortimenter geplant. Damit ist eine fußläufige Wegeverbindung in das Ortszentrum von Kirchberg an der Jagst sicher gestellt.

Da das Gelände nach Nord-West stark (insgesamt 13 m) abfällt, wird die Höhenfestsetzung sensibel gestaltet. Hierzu wurde (vom Büro Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbH, im Jahre 2018) eine Höhen- und Sichtuntersuchung von verschiedenen Bebauungsformen durchgeführt, um die Verträglichkeit möglicher Bauformen mit der Sichtbarkeit der historischen Stadtsilhouette zu überprüfen.

Des Weiteren sind im Westen und Süden des Geltungsbereiches öffentliche Grünflächen festgesetzt, in denen Regenrückhaltebecken errichtet werden. Das Plangebiet grenzt im Westen an bestehenden Wald an, weshalb ein Forstweg zur Bewirtschaftung vorgesehen ist.

Das Plangebiet ist durch einen Kreisels von der Landesstraße L 1040 erschlossen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird um diesen Bereich erweitert.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 2,75 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	1,11 ha	42 %
- Bauflächen	1,10 ha	38 %
- private Grünflächen	0,11 ha	4 %
• Öffentliche Grünflächen	1,10 ha	39 %
• Verkehrsflächen	0,52 ha	19 %

### B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

#### B.4.1 Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,75 ha. Hierzu zählen auch die Kleingärtenanlagen im Norden. Da diese für eine Dichteberechnung nicht aussagekräftig sind, wird die öffentliche Grünfläche der Kleingartenanlage, sowie die Verkehrsfläche des Kreisels nicht mit einberechnet. Somit ergibt sich eine Plangebietsgröße für die Berechnung von 1,66 ha.

Es werden dabei 9 Bauplätze für Einfamilienhäuser (WA 1, östlicher Teil) und 4 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser geschaffen (WA 2, westlicher Teil). Im WA 1 sind 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte und im WA 2 maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 3 pro Doppelhaushälfte zulässig. Im WA 2 sind Reihenhäuserzeilen mit maximal 3 Reihenhäuser und 2 Wohnungen pro Reihenhäuser zulässig. Somit ergibt sich eine identische Rechnung für Reihenhäuserzeilen und Mehrfamilienhäuser.

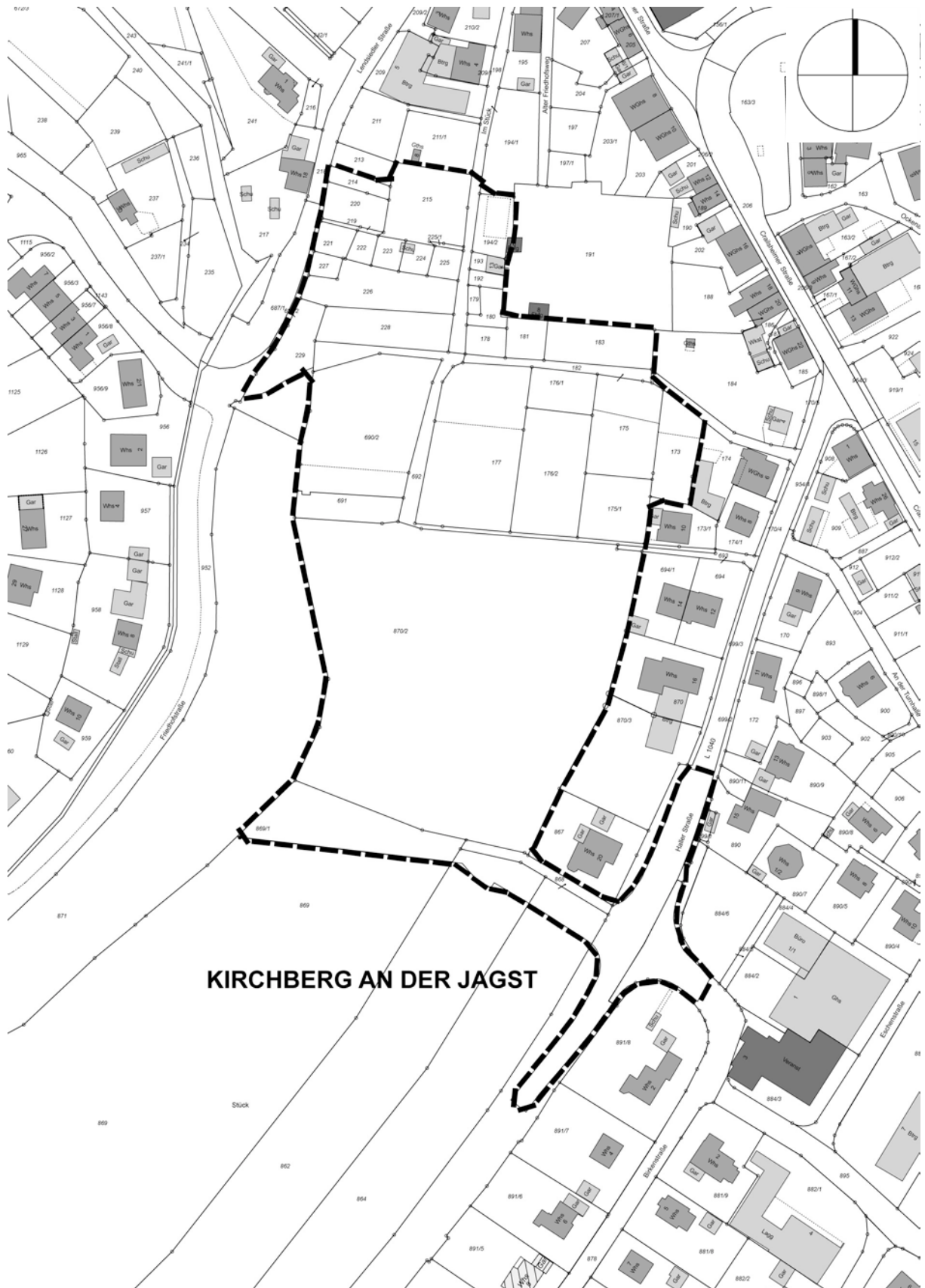
---

<i>Gebäudeform</i>	<i>Wohnungen</i>	<i>Einwohner</i>
4 Mehrfamilienhäuser oder 4 Reihenhauszeilen (westl. Teil)	4 x 6 (Wohnungen) = 24	50
9 Einfamilienhäuser (östl. Teil)	9 x 1,5 (Wohnungen) = 14	30
<b>Summe</b>	<b>38</b>	<b>80</b>

Die Tabelle ergibt, dass in Summe im Plangebiet bei einer Belegungsdichte von 2,1 Personen pro Haushalt (Stand 2018) mit 80 Einwohnern gerechnet wird.

$$\frac{80 \text{ Einwohner (Belegungsdichte)}}{1,66 \text{ ha Fläche des Geltungsbereichs}} = \mathbf{48 \text{ EW /ha}}$$

Dies entspricht 48 Einwohner pro Hektar und erfüllt damit klar die im Plansatz 2.4.0 (5) des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 geforderte Dichte von 45 EW/ha.



**KIRCHBERG AN DER JAGST**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000



## **B.5. Übergeordnete Planungen**

### **B.5.1 Regionalplanung**

#### **B.5.1.1 Regionalplan**

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

#### **B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan**

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

Die Bereiche sind teilweise als Siedlungsbereiche gekennzeichnet.

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

### **B.6.1 Flächennutzungsplan**

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

### **B.6.2 Landschaftsplan**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Gebiet des Landschaftsplans „Brettach/Jagst“ von 2008 des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach-Jagst, der von der Planungsgruppe Roll + Partner erstellt wurde. Er beschreibt das Gebiet um den Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche, mit einer hohen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung bzw. das Landschaftsbild. Die angrenzenden Waldflächen werden sogar mit sehr hoch bewertet. Die Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung hingegen wird als mittel angegeben. Der Waldbereich im Südwest ist zu erhalten und sichern, da er eine besondere Funktion für den Arte- und Biotopschutz hat.

### **B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

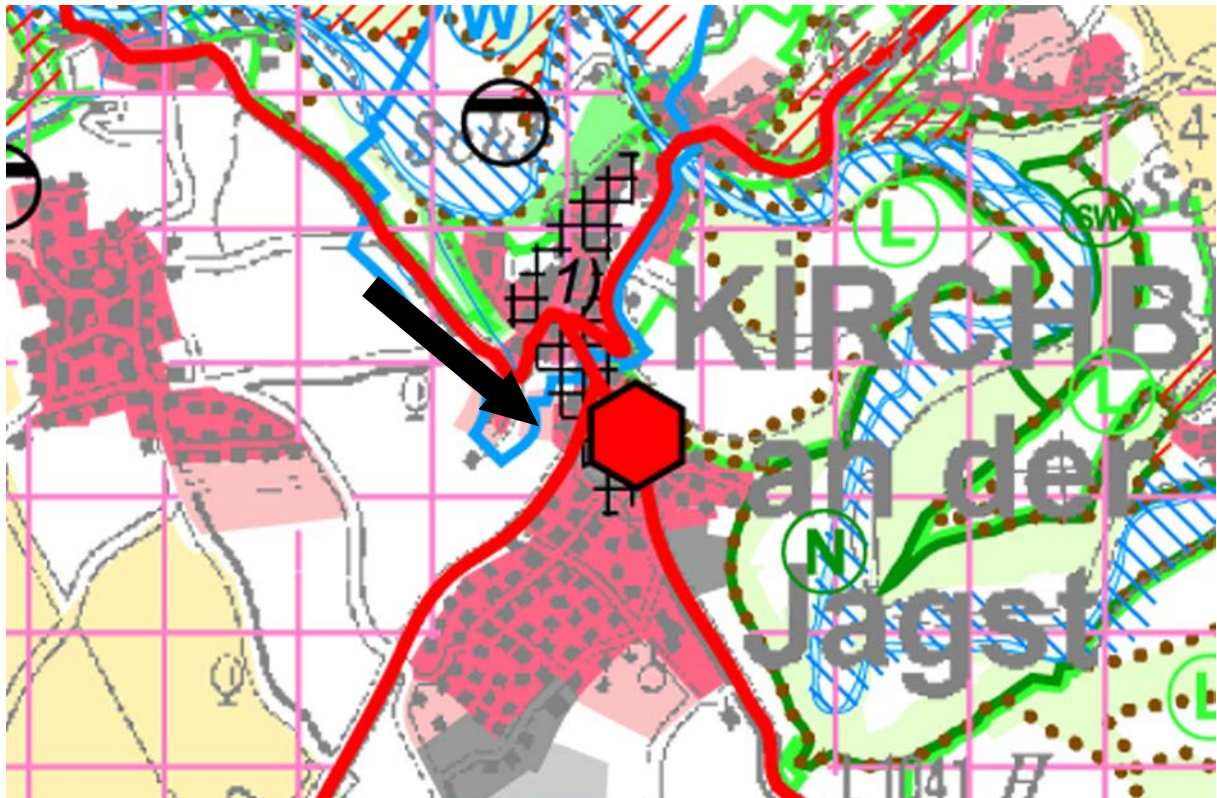


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

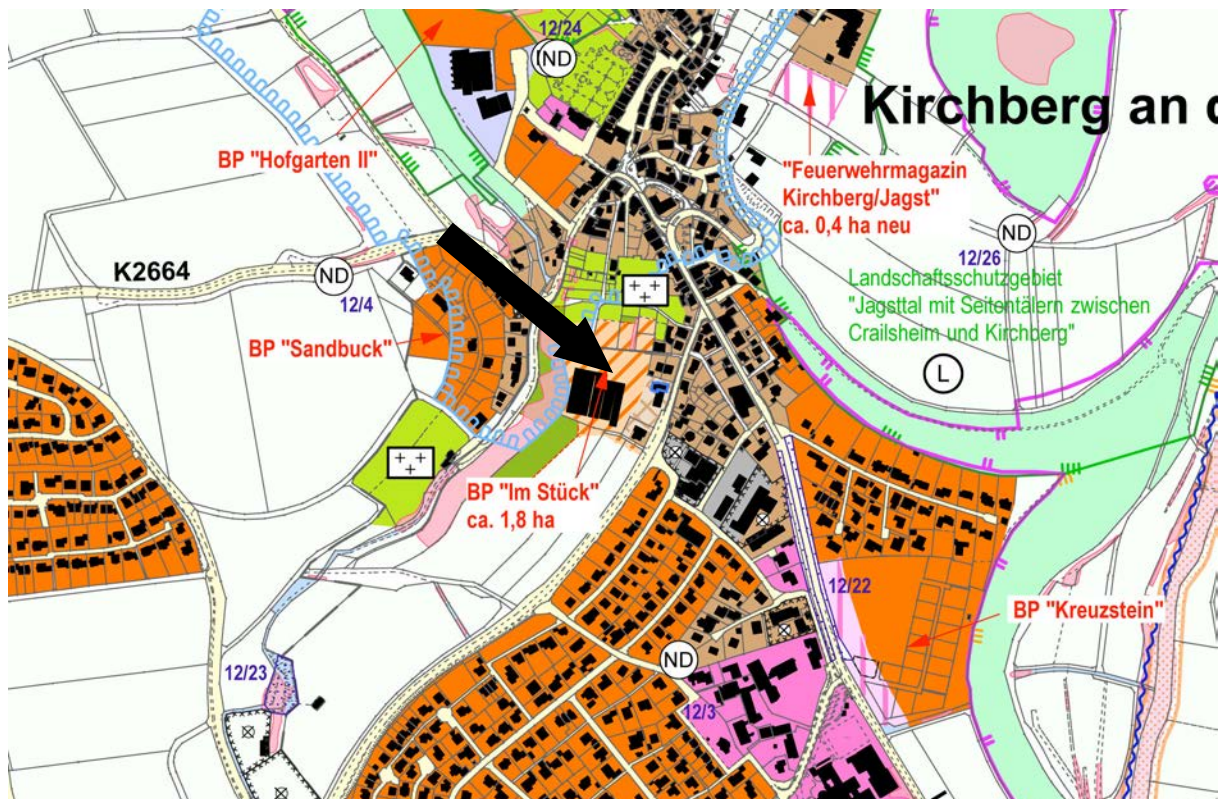


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000

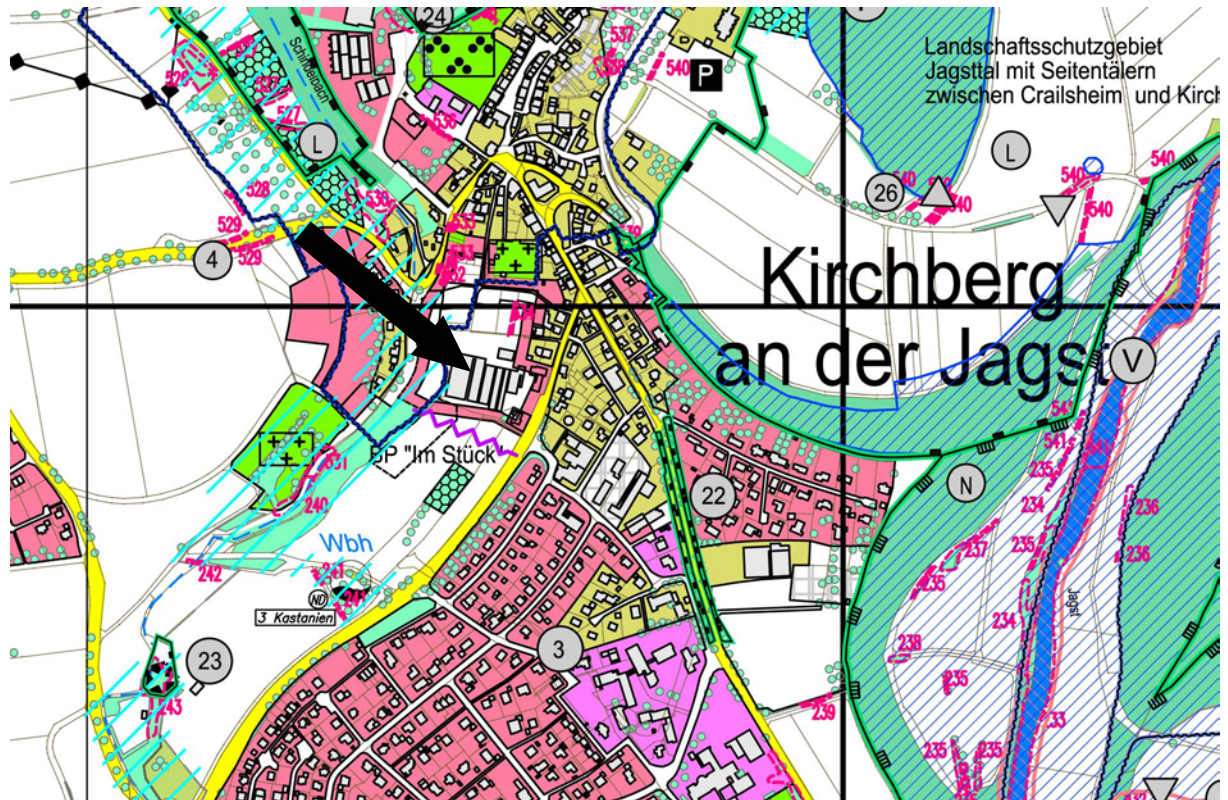


Bild 4: Landschaftsplan "GVV Brettach-Jagst", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:4.000

## B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

### B.7.1 Schutzgebiete

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

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

#### **Landschaftsschutzgebiete**

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

#### **Naturschutzgebiete**

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

#### **Naturdenkmale**

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

### B.7.2 Biotopschutz

Folgende nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope werden durch die Planung tangiert bzw. liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Nr. 26725 127 1109 „Feldgehölz SW Kirchberg“  
geschützt als Feldhecken und Feldgehölze

Biotopbeschreibung:

*Feldgehölz in einem aufgelassenen Obstwiesen-Gelände am Siedlungsrand.*

*Standortseinheit: KSH mäßig trockener Kalkschutthang (99%)*

*Strauchreiches Feldgehölz am Nordwesthang eines kleinen Bachtals. Baumschicht mit Eschen, Feldahorn, Salweide, alte Apfelbäume u.a. Laubgehölzen. Unterhalb (Westrand) verläuft ein Fußweg. Angrenzend Siedlung, Grünland und Friedhof.*

- Nr. 16725 127 0534 „Feldhecke SW Kirchberg“  
geschützt als Feldhecken und Feldgehölze

Biotopbeschreibung:

*Biotopbeschreibung von 1997 teilweise noch zutreffend. Die Feldhecke existiert noch in etwa der Ausprägung, die 1997 beschrieben wurde. Das Umfeld hat sich jedoch geändert, so grenzt im Süden eine Rinderweide an. Das Grundstück westlich der Hecke wird als Garten genutzt, östlich davon ist ein vernachlässigter Obstgarten. Eigentlich ist es keine "Feldhecke" mehr.*

*1997:*

*Strukturreiche, meist dichte Feldhecke mittlerer Standorte im Kleingarten- und Streuobstwiesen-Mischgebiet südwestlich Kirchberg (Umgebung alter Friedhof). Zwischen einem Kleingarten und einer Streuobstwiese (die teilweise als Gemüsegarten genutzt wird) stockt eine Hasel-Hartriegel-Feldahorn-Feldhecke, die im Unterwuchs Wilde Stachelbeere, teilweise auch Weißdorn aufweist. Hochwüchsige Abschnitte bzw. Elemente wechseln mit teilweise zurückgeschnittenen Abschnitten (kein Formschnitt!). Durchweg dichter Aufbau, Hasel aber hoch aufwachsend. Krautschicht mit Giersch, Gefl. Taubnessel und Nel-*

*kenwurz. Im Saum zahlr. Gräser.*

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung

- Nr. 16725 127 0533 „Trockenmauern SW Kirchberg“  
geschützt als Trockenmauern

Biotopbeschreibung:

*Biotopbeschreibung von 1997 nicht mehr zutreffend. Die erfassten Mauerabschnitte sind noch alle vorhanden, allerdings stellen sie nur einen kleinen Ausschnitt eines Mauersystems dar, von dem jedoch die meisten Abschnitte als zementierte Mauern nicht schutzwürdig sind.*

1997:

*Mehrere Trockenmauern in einem Kleingartengebiet am westexponierten Hang zur Schindelbach-Klinge südwestlich Kirchberg. Die Mauern dienen als Stützmauern der kleinen Gartenterrassen. Sie sind meist aus unbehauenen Muschelkalksteinen (mo) aufgesetzt.*

*a) An Felsbildung 6725-127-0532 anschließende, über Eck verlaufende Trockenmauer von 0,6 bis 2m Höhe (an der Ecke) mit gemauerter Krone und Zaun. Teilweise von Efeu überwuchert.*

*b) Trockenmauer an der Straße (Gehweg), vollständig von dichtem Efeu-„Vorhang“ überwuchert. Teilweise offenbar ehemals verputzt. Zum überwiegenden Teil aber trocken aufgesetzt.*

*c) Mauern in den Kleingärten, parallel zum Hang, die durch ein Querstück miteinander verbunden sind. Teilweise vegetationsfrei, teilweise von Efeu und Brennessel überwuchert.*

*d) Zwei Mauern am Ortsrand, bis 2m hoch, nicht überwuchert. Unbehauene Muschelkalksteine. In Mauerfugen wachsen Schöllkraut und Mauerpfeffer.*

Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

- Nr. 16725 127 0532 „Fels am Schindelbach SW Kirchberg“  
geschützt als offene Felsbildungen

Biotopbeschreibung:

*Biotopbeschreibung von 1997 teilweise noch zutreffend, jedoch haben sich auf den Felsabsätzen inzwischen auch ein großer Weißdorn sowie eine Heckenkirsche etabliert.*

1997:

*Offene Felsbildung des Oberen Muschelkalks südwestlich Kirchberg, oberhalb scharfer Kurve der Straße durch die Schindelbach-Klinge. Hier alter, freigelegter Fels von bis zu 3,5m Höhe. Im oberen Teil mit bis zu 50cm mächtigen Schichten, unten plattig, feingebankt und zerrüttet. Zahlreiche senkrechte Klüfte und waagerechte Felsspalten, Felsvorsprünge und Überhänge. Nur im unteren Bereich moosreich, oben Flechtenanflug. Auf kleinen Vorsprüngen (lehmüberdeckt) wachsen gem. Nelkenwurz, Knoblauchsrauke, Brennessel, eine junge Ulme. Auf dem Feldkopf Ziersträucher (Garten) und Hütte. Im Norden grenzt Trockenmauer 6725-127-0533 an.*

Das Biotop ist ein Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion

### B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

### B.7.4 Artenschutz

#### B.7.4.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

#### B.7.4.2 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 Reptilien 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.

##### **Brutvögel:**

Im erweiterten Untersuchungsgebiet wurden 16 Vogelarten kartiert. Zehn Vogelarten wurden als Brutvögel bestimmt.

*„Brutnachweis. Es handelt sich um Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Feldsperling, Goldammer, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Star.“*

*Von den nachgewiesenen Brutvogelarten in den Untersuchungsgebieten stehen vier Arten auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs (HÖLZINGER et al. 2007). Es handelt sich um Feldsperling, Goldammer, Haussperling und Star.*

**Reptilien:**

Im Geltungsbereich befinden sich im Nordwesten und Nordosten Trockensteinmauern. Diese wurden auf Zauneidechsen hin untersucht. Es wurden keine Zauneidechsen gefunden.

**Fledermäuse:**

*Im Bereich des Plangebietes wurden alle Gehölze auf für Fledermäuse geeignete Quartiere untersucht. Bei der Untersuchung konnten keine für Fledermäuse geeignete Höhlungen in den Gehölzen festgestellt werden. Auch die Gebäude im Bereich des Plangebietes sind für Fledermausquartiere ungeeignet, das sie entweder als Gartenhäuschen dauerhaft genutzt werden oder in offener Bauweise errichtet sind.*

### **B.7.4.3 Prognose der Betroffenheit**

**Brutvögel:**

*Für die Brutstätten innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion eventuell entfallender Fortpflanzungsstätten für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann. Räumlich angrenzende Brutstätten werden von der Planung nicht erheblich nachteilig beeinflusst.*

**Reptilienarten:**

*Da in den Bereichen der Trockensteinmauern keine Vorkommen von Reptilien nachgewiesen werden konnten, ist die Artengruppe nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen.*

**Fledermausarten:**

*Da in den Gehölzen und Gebäuden keine Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen werden konnten, ist die Artengruppe der Fledermäuse nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen.*

### **B.7.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes muss die Baufeldräumung inklusive grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie dem Entfernen von Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Die Baufeldräumung ist daher nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

### **B.7.4.5 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 Maßnahmen notwendig.

## B.7.5 Gewässerschutz

### **Wasserschutzgebiete**

Der nordwestliche Teil des Gebietes liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III.

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

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

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

### **Grundstücksentwässerung (Schmutzwasser)**

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

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

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

### **Überschwemmungsgebiete**

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



### **B.7.6 Denkmalschutz**

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

### **B.7.7 Immissionsschutz**

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

### **B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.7.9 Altlasten**

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

## **B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## **B.9. Maßnahmenkonzeption**

### **B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens um den Abfluss zu verzögern und die Gefahr von Hochwässern zu verringern.

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

Die durch die Baumaßnahme zerstörte geschützte Feldhecke Nr. 16725 127 0534 „Feldhecke SW Kirchberg“ mit 195m<sup>2</sup> ist außerhalb des Geltungsbereiches wieder herzustellen. Die Maßnahme ist in Anhang 2 beschrieben.

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

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

#### **B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

#### **B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

### **B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

## **B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im vorliegenden Plangebiet soll im westlichen Bereich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Daher werden ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 festgesetzt. Diese unterscheiden sich in hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, sowie der zulässigen Zahl der Wohnungen.

### **B.10.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

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

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

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

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1 bis 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

## **B.10.2 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 im WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf im WA 1 auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. 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 maximalen Außenwandhöhe (AH), einer maximalen Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Flachdächern, s. u.) ist die Außenwandhöhe im WA 1 mit 6,75 m und im WA 2 mit 7,80 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

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

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

## **B.10.3 Nebenanlagen**

Bis zu einer Kubatur von 40 m<sup>3</sup> können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. In den als öffentlichen Grünflächen festgesetzten Bereichen sind unzulässig.

## **B.10.4 Bauweise**

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einer max. Gesamtlänge von 25,0 m festgesetzt.

### **B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten. Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der festgesetzten privaten Grünfläche zulässig.

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

### **B.10.6 Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung im WA 1 auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt.

Im WA 2 sind sechs Wohnungen je Einzelhaus bzw. drei Doppelhaushälfte zulässig. Pro Reihenhaus einer Reihenhauszeile sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **B.10.7 Sichtfelder**

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden an der Ausfahrt zu Landesstraße Sichtfelder angelegt. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Landesstraße bzw. Erschließungsstraße gelten. Derzeit vorhandene Sichthindernisse müssen beseitigt werden.

### **B.10.8 Grünflächen (private und öffentliche)**

Die Regenrückhaltebecken sind entsprechend der flächenhaften Pflanzgebote zu begrünen.

In den privaten Grünflächen sind Stellplätze zulässig. Weitere bauliche Anlagen sind in den privaten Grünflächen unzulässig.

In den öffentlichen Grünflächen werden teilweise Regenrückhaltebecken angelegt. Diese sind entsprechend dem flächigen Pflanzgebot zu begrünen. Im nördlichen Bereich sind öffentliche Grünflächen gemäß der Zweckbestimmung 'Kleingärten' festgesetzt.

### **B.10.9 Versorgungsanlagen und –leitungen**

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

### **B.10.10 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 gemacht.

Die geschützten Trockenmauern und offenen Feldbildungen sind zu erhalten. Es dürfen keine Veränderungen in diesem Bereich vorgenommen werden.

### **B.10.11 Pflanzgebote**

Innerhalb der in den öffentlichen Grünflächen angelegten Regenrückhaltebecken sind Strauchpflanzungen als flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt.

### **B.10.12 Pflanzbindungen**

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen (siehe Anlage Bebauungsplan). Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

## **B.11. Örtliche Bauvorschriften**

### **B.11.1 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 Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.*

### **B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Aufgrund der sensiblen Lage an der Sichtachse zum historischen Schloss von Kirchberg werden die zulässigen Dachformen eingeschränkt. Ermöglicht werden flach geneigte Satteldächer und Flachdächer. Die Dachneigung soll dabei maximal 22° betragen.

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.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen. Diese müssen der Dachneigung angepasst werden und dürfen nicht freistehend auf den Dachflächen errichtet werden.

### **B.11.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten**

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind nicht zulässig.

### **B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern**

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

### **B.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

### **B.11.6 Stellplätze**

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

## **B.12. Verkehr**

### **B.12.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Das Plangebiet ist durch einen Anschluss an die L 1040 erschlossen. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart ist von der L 1040 ein Kreisverkehr geplant, um das neu geplante Wohngebiet zu erschließen. Dadurch wird eine Ortseingangssituation von Kirchberg an der Jagst geschaffen, die harmonisch und städtebaulich vertretbar entwickelt wird.

### **B.12.2 Innere Erschließung**

Das Plangebiet wird mittels einer Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Von dieser geht eine weitere Stichstraße ab, um einen Bauplatz zu erschließen.

## **B.13. Technische Infrastruktur**

### **B.13.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch Eigenwasser gesichert. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über eine dezentrale Rückhaltung durch oberflächiges Sammeln und/oder Speicherung in Zisternen auf Privatgrund bzw. innerhalb des Baugebietes mit Überlauf ins Trennsystem. So kann eine Rückhaltung und eine erhöhte Verdunstung von Niederschlagswasser erreicht werden und der oberflächige Abfluss minimiert werden.

### **B.13.2 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Um den Anfall von Oberflächenwasser zu verringern, werden die Garagenzufahrten und Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Befestigung versehen.

### **B.13.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt durch die EBT (Elektrizitätswerk Braunsbach GmbH).

### **B.14. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Kirchberg/Jagst, im März 2019

Ohr  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Im Stück“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 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 (WA 1 & WA 2)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf lediglich im WA 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Flachdächern, s. u.) ist die Außenwandhöhe im WA 1 mit 6,75 m und im WA 2 mit 7,80 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

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

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

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

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.



### **P.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.

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

### **P.4 Bauweise**

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einer max. Gebäudelänge von 25,0 m zulässig.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

### **P.6 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Im WA 2 sind maximal sechs Wohnungen je Einzelhaus bzw. drei je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA 2 sind maximal zwei Wohnungen pro Reihenhaus einer Reihenhauszeile zulässig.

### **P.7 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

## **P.8 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**

In den öffentlichen Grünflächen werden teilweise Regenrückhaltebecken angelegt. Diese sind entsprechend dem flächigen Pflanzgebot zu begrünen. Im nördlichen Bereich sind öffentliche Grünflächen gemäß der Zweckbestimmung Kleingärten festgesetzt.

### **P.9.2 Private Grünflächen**

In den privaten Grünflächen sind Stellplätze zulässig. Weitere bauliche Anlagen sind in den privaten Grünflächen unzulässig.

## **P.10 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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

### **M1: Schutzmaßnahme geschützte Biotope**

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

## **P.12 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **P.12.1 Flächenhafte Pflanzgebote**

#### **Pfg1: Strauchgruppen**

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

---

**Pflanzliste 1:**

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

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

**P.13 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

## **O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Im Stück**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### **O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

### **O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

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

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

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

### **O.3 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind generell unzulässig.

### **O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

### **O.5 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

**O.6 Garagenvorplätze**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

**O.7 Außenantennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

### **H.3 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, 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 einzuholen.

### **H.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

### **H.5 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die

Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

## **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) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. 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	27.03.2000
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	31.03.2000
Auslegungsbeschluss	am	25.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	12.04.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 23.04. bis	23.05.2019
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 25.03.2019

Kirchberg/Jagst,  
den .....

**gez.**  
Ohr  
(Bürgermeister)

.....  
Ohr  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 25.03.2019