

Stadt Künzelsau

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„HASELHÖHE II“

Vorentwurf vom 26.09.2023

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

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

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- Mit Vorläufigem **Umweltbericht** mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan - Bebauungsplan „Haselhöhe II“, Stadt Künzelsau, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 17.08.2023
- Faunistische Untersuchungen mit **spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung** – Bericht Bebauungsplan „Haselhöhe II“, Stadt Künzelsau, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 27.10.2021

5 Geltungsbereich

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

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Einschrieb in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil sind festgesetzt:

A1.1 WR – Reines Wohngebiet

(§ 3 BauNVO)

(1) Zulässig sind (§ 3 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 3 Abs. 3 BauNVO):

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.2 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

(1) Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

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

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

(3) Nicht zulässig sind im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A1.3 MU1 – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

(1) Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Wohngebäude und Wohnungen,
- Geschäfts- und Büronutzung, unter Berücksichtigung des Abs. (4),
- sonstige Gewerbebetriebe, unter Berücksichtigung des Abs. (4),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, unter Berücksichtigung des Abs. (4).

(2) Nicht zulässig sind im Sinne des § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

(4) Zulässig sind gem. § 6a Abs. 4 Nr.2 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen.

A1.4 MU2 – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

(1) Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Wohnungen, unter Berücksichtigung des Abs. (3),
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

(3) Nicht zulässig sind gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss an der Straßenseite.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Einschrieb in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil sind festgesetzt:

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

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Geschosßflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die maximal zulässige Geschosßflächenzahl festgesetzt.

Gemäß § 21a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschosßfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind als maximal zulässige Anzahl, als zwingende Anzahl oder als Mindest- und Höchstmaß gem. Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A2.4 Höhe baulicher Anlagen

Bei Gebäuden mit Flachdächern (Dachneigung 0°-10°) bemisst sich die Höhe der baulichen Anlagen nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)**.

Bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen (Dachneigung xx°-xx°) bemisst sich die Höhe der baulichen Anlagen nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der maximalen **Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)**.

Die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die **maximale Firsthöhe (FH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

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

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die Straßenhöhe, die sich in der Mitte der Gebäudefassade des jeweiligen Vorhabens ergibt. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, in denen die Bezugshöhe (BZH) gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt ist. *Folgt zur Offenlage*

Bei Gebäuden mit Flachdächern dürfen **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** die maximale Gebäudehöhe um max. 0,50 m überschreiten.

Bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen müssen sich die **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** der Dachneigung anpassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

A2.5 Baumasse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist je Gebäude eine maximale Baumasse gem. §21 Abs. 2 BauNVO von 100 m³ zulässig.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil wird festgesetzt:

- o Offene Bauweise

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

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

A5 Offene Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze (Ca) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur zulässig, soweit der Abstand von Garagen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 5 m beträgt. Ausnahmen können zugelassen werden.

Garagen sind bei Eckgrundstücken zulässig, wenn zusätzlich der Abstand von der **seitlichen** Garagenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,50 m beträgt.

Hinweis: Überdachte Stellplätze („Carports“) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (Vgl. A4)

A6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 1 und größenmäßig auf 25 m³ Bruttorauminhalt begrenzt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A7 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

A8 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche „Mehrgenerationenzentrum“ sind nur Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Die sonstigen Flächen sind entsprechend der grünplanerischen Festsetzungen zu begrünen.

A9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A9.1 Straßenverkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Aufteilungen der Straßen sind als generelle Richtlinien für die Ausführung zu verstehen und sind daher nicht verbindlich.

Folgt bis zur Offenlage

Innerhalb des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichs ist die Führung einer Bahntrasse (Freihaltetrasse Stadtbahn) zulässig.

A9.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Promenade

Die als Quartiersplatz gekennzeichnete Fläche dient vorrangig als Aufenthaltsbereich und dem Fuß- und Radverkehr. Außengastronomie und Baumstandorte sind zulässig.

A9.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gemeinschaftstreff

Die als Quartiersplatz gekennzeichnete Fläche dient vorrangig als Spiel- und Aufenthaltsbereich. Baumstandorte sowie Fuß- und Radverkehr sind zulässig.

A9.4 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche

Die öffentlichen Parkierungsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A9.5 Fuß- und Radweg

Die öffentlichen Fuß- und Radwege sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A9.6 Zu- und Abfahrtsverbote

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

A10 Flächen für die Versorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ sind ein Wasserturm und weitere Anlagen der Wasserversorgung zulässig.

Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

A11 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche erhalten die Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Sportplatz“.

Parkanlage

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Spielbereich und Aufenthaltsfläche,
- naturnaher Erholungsbereich,
- Sicherungsfläche für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Retentionsflächen / Regenrückhaltebecken.

Sportplatz

Nutzung der öffentlichen Grünfläche:

- Bolzplatz,
- Spiel- und Aufenthaltsfläche,
- naturnaher Erholungsbereich.

In den öffentlichen Grünflächen sind Fußwege sowie naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A12.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern sowie zur Brauchwassernutzung sind Brauchwasser- und Retentionszisternen mit einem Volumen von mindestens 3 m³ pro 100 m² Dachfläche anzulegen. Der Überlauf hat in offene Versickerungs- und Retentionsflächen (Mulden-, Grabensystem) zu erfolgen.

Hiervon ausgenommen ist abzuleitendes Wasser von begrünten Dachflächen und dem Sockelgeschoss, welches ohne weitere Drosselung in die offenen Versickerungs- und Retentionsflächen geleitet werden kann.

Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A12.2 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A12.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden, Garagen und Carports, mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern, sind mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen.

Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit Dachbegrünungen herzustellen und zu entwässern. Dachbereiche mit Anlagen, die den Einsatz wassergefährdender Stoffe erfordern (z.B. Solarthermie, Kühlanlagen) sind von den Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Begrünung auszuschließen.

Auf die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (siehe C7) wird hingewiesen.

A12.4 FNL 1 - Erhalt des Reptilienlebensraums

Die in der Planzeichnung mit FNL1 gekennzeichneten Flächen sind in ihrer Form und Funktion als Reptilienlebensraum zu erhalten.

- Vor Baubeginn muss der nachgewiesene Reptilienlebensraum durch einen Reptilienschutzzaun begrenzt werden. Die Begrenzung muss geeignet sein das Betreten/Befahren der Flächen oder das Ablagern von Baustoffen/Müll während der Bauphase zu unterbinden. Anlage, Unterhalt und Funktionstüchtigkeit sind während der Bauphase laufend zu kontrollieren und sicher zu stellen.
- Während der gesamten Bauphase sind Zauneidechsenlebensräume im Nahbereich der Baustelle bzw. von Baustelleneinrichtungsflächen vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch die Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu schützen.

A12.5 Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten sind bei Außenleuchten nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig (Verwendung von z.B. LEDs). Des Weiteren sind in den Flächen mit Pflanzzwang Beleuchtungsanlagen sowie die Beleuchtung der Flächen unzulässig. Leuchten innerhalb des Plangebietes sind nach unten zum Boden auszurichten (keine Himmelsstrahler).

A12.6 Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.

A12.7 Sonstige Maßnahmen zum Schutz von Tierlebensräumen und Biotopstrukturen

- Die Eingriffe in Gehölzbestände müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel, also zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden. Die Entfernung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Baustelleneinrichtungsflächen sind vorrangig in bereits versiegelten Flächen oder innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen. Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs dürfen für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.
- Bäume, die in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich stehen, sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. durch Bauzäune, zu sichern.
- Die Baufeldgröße muss auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
- Die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens und andere Bodenarbeiten) müssen außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar stattfinden, um die Zerstörung besetzter Brutplätze zu vermeiden.

Es wird auf die Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung – Bericht Bebauungsplan „Haselhöhe II“ vom 27.10.2021 verwiesen.

A13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

- GR – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- LR – Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

A14 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil mit GemAn gekennzeichneten Stellplätze dienen als Gemeinschaftsanlage für das jeweils angrenzende Wohngebiet. Die Flächenanteile dieser Stellplätze sind den Baugrundstücksflächen des Wohngebietes hinzuzurechnen.

A15 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A15.1 Pflanzbindung

Folgt im weiteren Verfahren

A15.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Ein Nachweis, dass die fachgerechte Pflanzung erfolgt ist, ist zu führen.

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

Pflanzzwang 1 (pz1) – Begrünung privater Grünflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei einer Bepflanzung mit Gehölzen sind Arten gemäß der Pflanzliste 1-3 zu verwenden.

Weiteres folgt im weiteren Verfahren

A16 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Folgt im weiteren Verfahren

A17 Bedingte Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Bis zum Bau der Stadtbahn ist die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche als Verkehrsgrün (Pflanzzwang xx) mit Einzelbäumen (Pflanzzwang xx) zu begrünen. Ab dem Bau der Stadtbahn ist eine Verkehrsfläche zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Verweis auf Dachbegründung unter Ziff. A12.3.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (Vgl.A2.4).

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Folgt zur Offenlage

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als ein Meter, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Stützmauern sind aus Naturstein zu erstellen, mit Naturstein zu verkleiden oder vollflächig zu begrünen. Die Begrünung kann durch kletternde oder hängende Fassadenbegrünung oder durch vorgelagerte Hecken- und Gehölzpflanzungen erfolgen.

B3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur öffentlichen Fläche als lebende Einfriedungen oder als offene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m und zurückgesetzt um 0,50 m, in Verbindung mit Bepflanzung, zulässig.

B4 **Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr 25 Bau GB und § 74 LBO zuwiderhandelt.

C HINWEISE

C1 Artenschutz

Es wird auf die Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung – Bericht Bebauungsplan „Haselhöhe II“ vom 27.10.2021 verwiesen.

C2 Bodendenkmale

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

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

Insbesondere wird bei Bodeneingriffen im Gebiet auf die Möglichkeit des Antreffens archäologischer Befunde und Funde zu dem bislang nicht hinreichend lokalisierten Weiler Schüpperg hingewiesen. Die Siedlung ist 1289 erstmals urkundlich nachgewiesen und wohl im Laufe des 15. oder 16. Jahrhunderts abgegangen. Der Dokumentation gegebenenfalls auftretender Bodenerkunden, die letzte Relikte der Siedlungsgeschichte und Sachkultur der totalen Ortswüstung darstellen, kommt deshalb heimatgeschichtliche Bedeutung zu.

C3 Bodenschutz

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

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

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Der belebte Oberboden ist zu schonen, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung (Wiederauftrag) zuzuführen.

Im feuchten Zustand sollte Boden nicht befahren werden.

C4 Geotechnik

Sollte von Seiten der Bauherrenschaft eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

C5 Immissionen aus der Landwirtschaft

Die ortsüblichen Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind hinzunehmen.

C6 Verbot von Schottergärten

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

C7 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

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

C8 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabens-träger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).

C9 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

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

D VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	..........
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	..........
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	..........
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	..........
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Künzelsau, den	.....
Stefan Neumann Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

E ANHANG

Nach § 40 BNatSchG darf ab 01.03.2020 in der freien Natur nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Die Bestimmung soll laut Gesetz in der freien Natur jedoch bereits angewandt werden. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden. Insbesondere bei randlichen Pflanzungen zur Eingrünung des Baugebiets ist dieser Grundsatz anzuwenden, da hier direkter Kontakt zur freien Landschaft besteht. Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzlieferungen ist daher folgende Herkunft bindend vorzuschreiben: Herkunftsregion 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland). Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Die Auswahl der Gehölzarten orientiert sich an den „gebietsheimischen Gehölzen“ für den Raum Künzelsau (LFU 2002). Die fett hervorgehobenen Arten entsprechen dem Hauptsortiment und sollten bei Anpflanzungen bevorzugt werden. Die Artauswahl der Gehölze ist an den Standorteigenschaften auszurichten.

Pflanzliste 1 / Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Großkronig	Mittelkronig	Wildobst
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn		X	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	X		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	X		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle		X	
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	X		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		X	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	X		
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum		X	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	X		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe			
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		X	X
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche		X	X
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X		
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X		
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	X		
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling		X	X
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		X	X
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	X		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	X		
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	X		

Bei der Pflanzung von Straßenbäumen und bei Pflanzungen in Gärten und auf Verkehrsflächen ist die Auswahl gebietsheimischer Sorten sowie Arten aus der Straßenbaumliste der Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) sowie der Klima-Arten-Matrix (KLAM) nach ROLLOF, BONN UND GILLNER (o.J.) zulässig.

Pflanzliste 2/ Sträucher und Heister

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Wildobst
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Coryllus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	X
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	X
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	X
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide	
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	X
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	X
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	

Pflanzliste 3 / Obstgehölze

Lokal verbreitete und geeignete Sorten z.B. :

Obstart	Sorte
Mostbirnen	<ul style="list-style-type: none"> - Bayerische Weinbirne - Geddelsbacher Mostbirne - Kacherbirne - Kirchensaller Mostbirne - Metzger Bratbirne - Palmischbirne - Schweizer Wasserbirne - Wilde Eierbirne
Tafelbirnen	<ul style="list-style-type: none"> - Alexander Lucas - Gellerts Butterbirne - Gräfung von Paris - Köstliche v. Charneau - Paulsbirne - Prevorster Bratbirne
Mostäpfel	<ul style="list-style-type: none"> - Bittenfelder - Blauacher Wädenswil - Bohnapfel - Börtlinger Weinapfel - Engelsberger - Gehrers Rambour - Hauxapfel - Kardinal Bea - Sonnenwirtsapfel
Tafeläpfel	<ul style="list-style-type: none"> - Blenheim - Brettacher - Champagner Renette - Gewürzluiken - Glockenapfel - Jakob Fischer - Kaiser Wilhelm - Rheinischer Winterrambur (=Theuringer) - Rheiniser Krummstiel - Rote Sternrenette - Roter Berlepsch - Roter Boskoop - Rubinola - Schneiderapfel - Welschisner - Zabergäurennette
Sauerkirschen	<ul style="list-style-type: none"> - Beutelpacker Raxelle - Gerema - Karneol - Ludwigs Frühe - Morellenfeuer - Rote Maikirsche - Schattenmorelle

Obstart	Sorte
Süßkirschen	<ul style="list-style-type: none"> - Burlat - Büttners rote Knorpel - Dolleseppler - Frühe Rote Meckenheimer - Große schwarze Knorpelkirsche - Hedelfinger - Karina - Kordia - Oktavia - Regina - Sam
Walnuss	<ul style="list-style-type: none"> - Nr. 26 Geisenheimer - Nr. 120 Moselander - Nr. 139 Weinheimer - Nr. 1247 Kurmarker

Pflanzliste 3 / Wildobst – Ergänzung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier ovalis</i>	- Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	- Holzapfel
<i>Mespilus germanica</i>	- Mispel
<i>Morus alba</i>	- Maulbeere
<i>Prunus cerasifera</i>	- Kirschpflaume
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	- Holzbirne
<i>Ribes nigrum</i>	- Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes sylvestris</i>	- Wilde Johannisbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere/ Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere