



die kreisstadt des hohenlohekreises
künzelsau

ENTWURF

Bebauungsplanänderung

„2. Änderung GE Gaisbach - Bürogebäude Würth“

Unterlage II.1

Begründung

In der Fassung vom 20.02.2024

Entwurfsverfasser:



INGENIEURBÜRO
BALLING
GmbH
Beratende Ingenieure VBI
für Bau- und Vermessungswesen

WALTHERSTRASSE 9, 97074 WÜRZBURG
Telefon 0931/7946-0 Fax 0931/7946-110
E-Mail info@balling.de



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Einfügung in die übergeordnete Planung	4
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	7
4. Planungsgrundlagen	8
5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches	9
6. Geplante Maßnahmen	9
7. Änderungen der Festsetzungen	10
8. Behandlung der Umwelt schützenden Belange	11
8.1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren nach § 13a BauGB	11
8.2. Lage und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches	11
8.3. Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	12
9. Begründung zu den planerischen Festsetzungen	18
A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO	19
A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)	19
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)	20
A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 (2) Nr. 4, 16 (3) und 18 (1) BauNVO)	20
A.4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)	21
A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) ..	21
A.6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 22 BauGB)	22
A.7. Entwässerung, Wasserrückhaltung, Grundwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 14 u. Nr. 20 BauGB i. V. m. § 74 (1) Nr. 3 LBO)	22
A.8. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere für Solarenergie (§ 9 (23 b) BauGB)	23
A.9. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 und 24 BauGB)	23
B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB	24
B 1. Maßnahmen und Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nrn. 15 und 25 BauGB)	24
B 2. Mindest-Pflanzqualitäten für festgesetzte Baumpflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)	25
B 3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)	25
C. Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	25
C.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	25
C.2. Fassadengliederung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	26
C.3. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	26
C.4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	27
C.5. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	27



C.6.	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO).....	27
C.7.	Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und 75 LBO).....	27
D.	Hinweise.....	28
D.1.	Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz.....	28
D.2.	Hinweise zum Oberflächenwasser.....	28
D.3.	Hinweise zum Abwasser.....	28
D.4.	Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz.....	29
D.5.	Geotechnik.....	29
D.6.	Visualisierung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.....	29
D.7.	Freiflächengestaltung.....	30
D.8.	Denkmalpflege.....	30
	Verfahrensvermerke.....	31



1. Erfordernis der Planaufstellung

Am Standort Künzelsau-Gaisbach, der Zentrale der Adolf Würth GmbH & Co. KG, haben ca. 2.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Büroarbeitsplatz.

Die positive Unternehmensentwicklung und die Strategie 25/25 sind Indikatoren, dass auch in den kommenden Jahren mit einem moderat steigenden Flächenbedarf zu rechnen ist.

Derzeit wird bereits mit der Errichtung des Innovationszentrums zu Forschungs- und Entwicklungszwecken mit ca. 200 Arbeitsplätzen die unternehmerische Ausrichtung und Strategie untermauert.

Die Fa. Würth möchte am Standort der Firmenzentrale in Gaisbach mit der Planung und Realisierung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, inklusive Sondernutzungen, die Campusentwicklung vorantreiben und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zukunftsorientierte und attraktive Arbeitsplätze zur Verfügung stellen.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan und Regionalplan

Die Stadt Künzelsau und die Stadt Ingelfingen bilden eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit der Aufgabe der gemeinsamen Flächennutzungsplanung. Seit dem 25.09.1979 besitzt die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der in den vergangenen Jahren den sich immer kontinuierlich verändernden wirtschaftlichen, verkehrlichen und demografischen Faktoren durch Fortschreibungen angeglichen wurde. Die sechste Fortschreibung des Flächennutzungsplans Künzelsau/Ingelfingen ist am 16.12.2016 in Kraft getreten.

Die Stadt Künzelsau ist im Regionalplan als Mittelzentrum in der Regionalen Entwicklungsachse „Waldenburg/Kupferzell - Künzelsau – Krautheim/Dörzbach - Bad Mergentheim“ ausgewiesen. Laut Regionalplan befindet sich auf der Gemarkung Künzelsau-Gaisbach ein „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ (Plansatz 2.4.3.1 Z), in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gaisbach“, Urschrift inkraftgetreten am 18.08.1975 mit 1. Änderung, inkraftgetreten am 20.04.1983.

Campusplanung Fa. Würth

Durch eine bereits abgeschlossene städtebauliche Studie des Campus wurden Ansätze und Entwicklungsoptionen für den gesamten Campus aufgezeigt, die es dem Unternehmen ermöglichen die weitere unternehmerische Entwicklung auch räumlich umzusetzen.

Ein Ergebnis der genannten Studie ist die Umsetzung der baulichen Entwicklung des sogenannten „Stahlareals“ im Herzen des Campus Gaisbach. In unmittelbarer Nähe zur Hauptverwaltung und dem zentralen Eingang, soll hier ein Komplex entstehen, der die räumlichen Bedürfnisse an



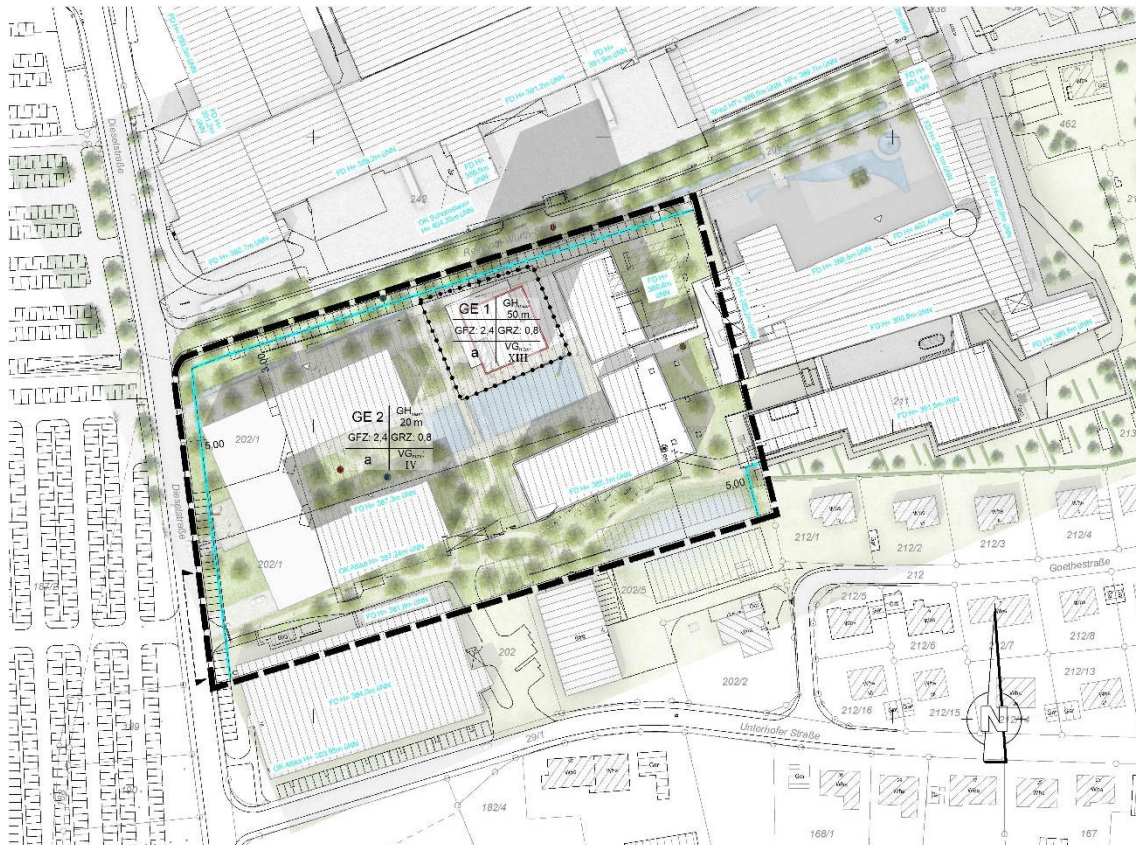
Arbeitsplätzen und die Unterbringung wichtiger Sondernutzungen mit der bedeutungsreichen Lage im Campus vereint.

Im Bauvorhaben des neuen Verwaltungsgebäudes befinden sich Büroarbeitsplätze, die bereits heute dezentral auf dem Würth Campus, teilweise in temporären Bürocontainern, vorhanden sind. Sie werden hier zentral an einem Ort zusammengelegt. Neben einer flexiblen Zuordnung von Arbeitsplätzen sind Besprechungsräume integriert.

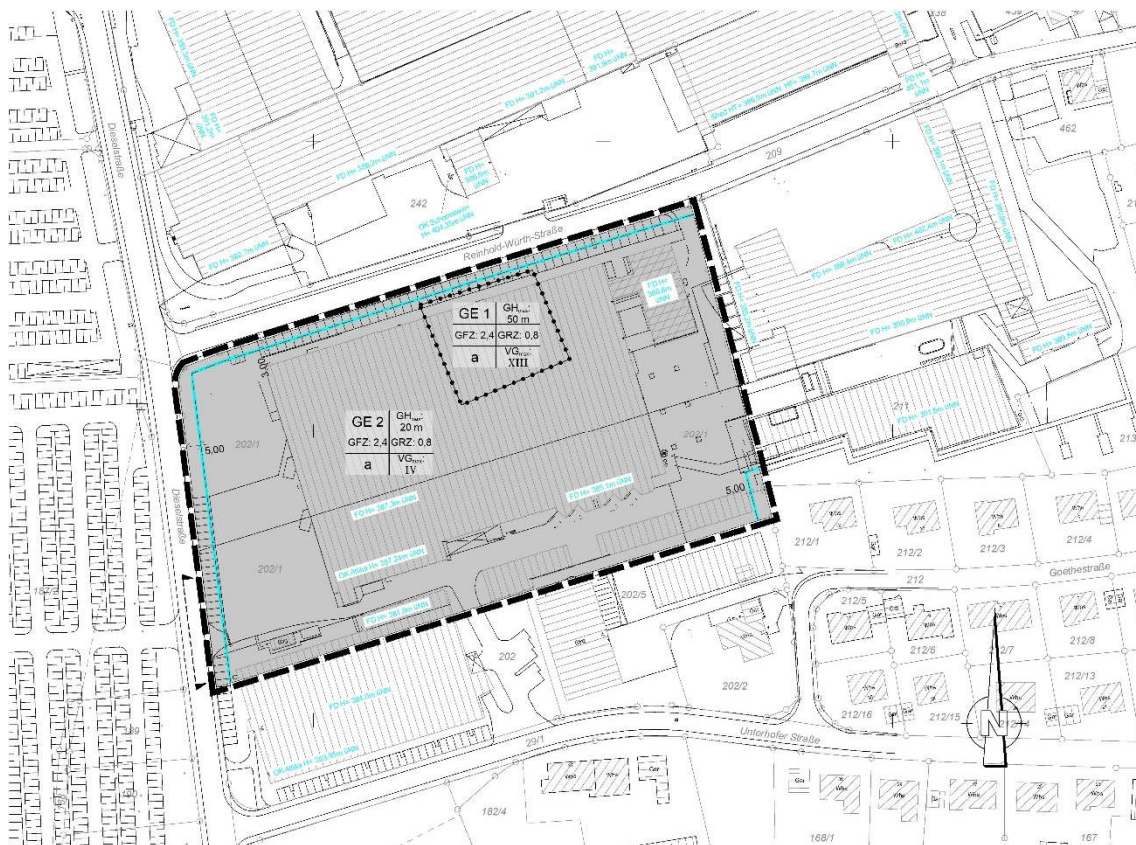
Gleichzeitig soll im Campus ein Ort für Begegnungen entstehen, der sowohl für den internen Austausch und Weiterbildung (z. B.: wechselnde Ausstellung mit Produkten, Vorträgen und Wissensvermittlung im avisierten innerbetrieblichen 4D Kino) als auch für die Schnittstelle im Austausch zu externen Besuchern vorgesehen ist. Für die Besucher wird ein kleines Café avisiert, das bei schönem Wetter auch eine Außenbewirtschaftung vorsieht.

Die Wahl des Standortes spiegelt auch die Auseinandersetzung mit der Nachbarschaft wider. Es ist Würth seit jeher ein wichtiges Anliegen, die eigenen Notwendigkeiten aus der Unternehmensentwicklung in Einklang mit den Bedürfnissen der Umgebung zu bringen. Während die geplante Erweiterung ein klares Bekenntnis zum Standort Gaisbach ist, wurde die Positionierung am Campus so gewählt, dass einerseits die gewünschte Nähe zur Hauptverwaltung erfüllt und gleichzeitig die Rücksicht und Distanz zur benachbarten Bebauung gewahrt ist. Auch der Außenraum um die neue Entwicklung und im Besonderen die Reinhold-Würth-Straße werden in diesem Zusammenhang eine Aufwertung erfahren. Es ist geplant, die Reinhold-Würth-Straße vollständig für den Fahrzeugverkehr zu sperren und in einen Fußgänger-Boulevard umzuwandeln. Dies gibt zum einen den Angestellten der Fa. Würth weiteren Raum zur Erholung im Freien, aber natürlich ist dies auch eine Einladung für Gäste, sich dort aufzuhalten und eines der vielen öffentlich zugänglichen Angebote Würths wahrzunehmen.

Eine planerische Übersicht der angedachten Baumaßnahmen ist in den beiden nachfolgenden Skizzen inklusive der Entwurfsplanung des beteiligten Architekturbüros dargestellt.



Skizze 1: Festsetzungen mit dargestellter Planung des Wettbewerbssiegers



Skizze 2: Festsetzungen im Entwurf



3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), zu Grunde.

Ferner ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Die Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO)

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gaisbach“, Urschrift inkraftgetreten am 18.08.1975 mit rechtskräftiger 1. Änderung, inkraftgetreten am 20.04.1983, soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstück 202/1) umfasst eine Fläche von ca. 21.370 m². Mit einer geplanten GRZ von 0,8 beträgt die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 17.100 m². Somit ist die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² und das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist zulässig.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung ist derzeit mit einer Halle auf ca. 10.200 m² überbaut. Sie wird als Produktions- und Lagerhalle genutzt. Außerdem befinden sich an dem Standort Labore, Werkstätten und eine F+E Abteilung. Geplant sind der Abriss der bestehenden Halle, der Neubau von Verwaltungsgebäuden mit einer geringeren Grundfläche (Grundfläche insgesamt ca. 7.000 m²), sowie die Umgestaltung des gesamten Campusbereichs. Somit ergibt sich eine erhebliche Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungssituation.

Für die angrenzenden Bereiche bestehen verschiedene rechtsgültige Bebauungspläne („Schliffen“, Änderungsbebauungsplan „Reinhold-Würth-Straße“, „Innovationscampus“).

Der Flächennutzungsplan besteht in der sechsten Fortschreibung und ist am 16.12.2016 in Kraft getreten.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.07.2022 bis zum 11.08.2022 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.07.2022 bis zum 11.08.2022 durchgeführt.



4. Planungsgrundlagen

Ausgangssituation

Kreisstadt Künzelsau

Die Kreisstadt Künzelsau liegt im Hohenlohekreis, in der Region Heilbronn-Franken, an der Ost-West-Achse Heilbronn-Nürnberg. Künzelsau ist das Verwaltungs-, Wirtschafts- und Kulturzentrum in Hohenlohe und zudem Teil eines attraktiven Wirtschaftsraumes mit einer ausgewogenen Struktur. Die Infrastruktur und die Nähe zur Autobahn A 6 machen die Stadt zu einem wirtschaftlich leistungsfähigen Mittelzentrum im Hohenlohekreis.

Sehr positiv hat sich die Zahl der Arbeitsplätze in Künzelsau entwickelt. Bei über 16.000 Einwohnern stehen in Künzelsau um die 11.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Diese Arbeitsplatzsituation ist auch für viele Bewohner des Umlandes attraktiv. Nach Künzelsau kommen täglich über 8.000 Einpendler, ca. 2/3 davon aus der näheren Umgebung und 1/3 aus den Nachbarkreisen oder auch aus weiterer Entfernung.

Künzelsau ist das innovative Arbeitsmarktzentrum von Hohenlohe. Die örtliche Wirtschaft bietet Stellen in krisensicheren, zukunftssträchtigen Branchen. Ob mittelständische Industrie, Kleingewerbe, Handwerk, Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe oder Tourismus - alle Wirtschaftszweige leisten ihren Beitrag zum Wohlstand der Stadt wie auch der gesamten Region. Vor allem junge Menschen finden in den zahlreichen Künzelsauer Betrieben eine Vielfalt qualifizierter Ausbildungs- und Arbeitsplätze.

Gaisbach

Gaisbach ist ein Teilort der Kreisstadt Künzelsau. Es liegt südlich von Künzelsau auf einem Höhenzug über der Stadt. Gaisbach hat sich, aufgrund seiner beliebten Höhenlage, zu einem bevorzugten Wohngebiet der Künzelsauer Bürger entwickelt. Weiterhin haben sich im Bereich von Gaisbach beachtenswerte Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt. Die Anbindung an die Bundesstraße 19 (B 19) ermöglicht eine gute Erreichbarkeit und garantiert weiterhin die Attraktivität des Standorts.



5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änderung GE Gaisbach - Bürogebäude Würth“ umfasst das sogenannte „Stahlareal“ in Gaisbach. Er wird im Norden durch die Reinhold-Würth-Straße, im Westen durch die Dieselstraße, im Osten durch das Verwaltungsgebäude A der Fa. Würth und im Süden durch weitere angrenzende bestehende Gebäude der Fa. Würth begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe ca. 2,137 ha.

Es werden folgende Grundstücke im Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Gaisbach
202/1

Die Flächenaufteilung ist folgendermaßen aufgliedert:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 2,137 ha
festgesetzte GE-Fläche (GRZ: 0,8):	ca. 2,137 ha

6. Geplante Maßnahmen

Die bestehende große Produktionshalle (Grundfläche insgesamt ca. 10.200 m²) auf dem „Stahlareal“ soll komplett abgerissen werden. Das Areal soll durch den Neubau mehrerer, aber in der Grundfläche kleinerer, Gebäude (Grundfläche insgesamt ca. 7.000 m²) neugestaltet werden. Im zentralen Bereich des nordöstlichen Gebäudekomplexes soll ein, in den übrigen geplanten Gebäudebestand integriertes, Hochhaus mit einer maximalen Höhe von 50 m errichtet werden.

Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung erfolgt verkehrstechnisch über die Dieselstraße. Für die zukünftig geschaffenen Arbeitsplätze soll als Ergänzung der vorhandenen Stellplatzkapazitäten unter dem betroffenen Grundstück eine Tiefgarage mit zum Teil barrierefreien Stellplätzen und mit Stellplätzen mit E-Ladestation hergestellt werden. Weiterhin sollen Fahrradstellplätze mit Überdachung und zum Teil mit E-Ladestation neu angelegt werden.

Entwässerung

An der bestehenden Entwässerungssituation ändert sich nichts. Das anfallende Oberflächenwasser wird – wie bisher – in den bestehenden Entwässerungskanal der Stadt Künzelsau eingeleitet. Zur Vermeidung einer ungedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal, sind geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen (z. B. Rückhaltung über Dachbegrünung, Nutzung des Niederschlagswassers zur Grünpflege, Zisterne, etc.) vorzusehen.



Zur Durchführung der beschriebenen Baumaßnahme bedarf der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gaisbach“ aus dem Jahr 1975 mit 1. Änderung aus dem Jahr 1983 einer lokal begrenzten Änderung. Die Änderungen umfassen die Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 auf 2,4, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf XIII (GE 1) bzw. auf IV (GE 2) und der maximalen Gebäudehöhe auf 50 m (GE 1) bzw. 20 m (GE 2).

7. Änderungen der Festsetzungen

a) Festsetzungen durch Planzeichen

Bisherige Festsetzung	Neue Festsetzung
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans
1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO	2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 20 BauNVO	0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse (2) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO	XIII Zahl der Vollgeschosse (13) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO
	IV Zahl der Vollgeschosse (4) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO

b) Textliche Festsetzungen

Bisherige Festsetzung	Neue Festsetzung
	50 Maximale Gebäudehöhe (50 m) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO
	20 Maximale Gebäudehöhe (20 m) Höchstgrenze § 17 und 18 BauNVO



8. Behandlung der Umwelt schützenden Belange

8.1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend.

Der Bebauungsplan wird demnach ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein formeller Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht zu erstellen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird daher nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind gleichwohl Bestandteil der Abwägung und in der Begründung des Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen.

8.2. Lage und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches

Das Plangebiet gehört zum Naturraum Nr. 127 Hohenloher-Haller-Ebene als Teil der Großlandschaft Nr. 12 Neckar- und Tauber-Gäuplatten.

Der geplante, ca. 2,14 ha große Geltungsbereich ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Gaisbach“ mit rechtskräftiger 1. Änderung des Bebauungsplans vom April 1983. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,8 bei 2 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 1,6. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Dieselstraße und im Norden von der Reinhold-Würth-Straße begrenzt. In einem straßenbegleitenden Streifen sind im alten Bebauungsplan undifferenziert Baumpflanzungen und sonstige Gehölzpflanzungen als Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt.

Der geplante Geltungsbereich beinhaltet eine ca. 10.200 m² große Halle mit angrenzenden versiegelten Betriebs- und Verkehrsflächen. Im östlichen Teil der Halle sind zudem Labore und Werkstätten untergebracht. An der westlichen und südlichen Gebäudefront befinden sich einige LKW-Laderampen, randlich erstrecken sich asphaltierte Betriebs- und Verkehrsflächen. Die Zu- und Abfahrt der LKW erfolgt im Westen über die Dieselstraße (Tor 8), eine weitere Zufahrt besteht von Süden über die Unterhofer Straße (Tor 5).

Ein kleiner Anbau östlich der großen Gewerbehalle enthält eine Forschungs- und Entwicklungsabteilung, hier befindet sich ein weitgehend versiegelter, von einzelnen Bäumen überstellter PKW-Parkplatz. Weitere Kfz-Stellplätze befinden sich entlang der Reinhold-Würth-Straße, auch diese werden von Bäumen überstellt.



Die einzige größere Grünfläche des Geltungsbereiches liegt im Nordwesten des Geltungsbereiches an der Ecke Reinhold-Würth-Straße / Dieselstraße. Es handelt sich um eine flache Aufschüttung mit Scherrasen und einer Kunstinstallation.

8.3. Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch (Wohn- und Erholungsfunktion)

Bestand:

Der Geltungsbereich enthält keine Flächen mit Wohn- oder Erholungsfunktion. Entsprechend sensible Bereiche befinden sich jedoch östlich angrenzend im Bereich des Bebauungsplans „Schliffen“ vom Oktober 1977. Es handelt sich zum einen um ein Mischgebiet im Südosten, das allerdings vollständig mit Wohngebäuden bebaut ist (überwiegend freistehende Einzelhäuser) und zum anderen um die Würth-Firmenzentrale mit Verwaltungstrakt, dem Museum Würth und den vorgelagerten, aufwändig gestalteten Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität in östlicher Verlängerung der Reinhold-Würth-Straße. Hier ist im Bebauungsplan „Schliffen“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Nutzungen festgesetzt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch das Bauvorhaben soll die vorhandene Produktions- und Lagerhalle umgenutzt werden in einen Büro- und Verwaltungstrakt mit Sondernutzungen (z. B. Besucherzentrum mit Ausstellungen und kleinem Restaurant). An die Stelle der großflächigen Gewerbehalle soll eine aufgelockerte und stärker untergliederte Bebauung mit attraktiv gestalteten Freiflächen und Anlage von mehreren Wasserflächen treten. Vorgesehen ist zudem die Anlage einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Dieselstraße.

Das Gelände soll künftig abseits der Dieselstraße vom Kfz-Verkehr ausgenommen und durch ein Fußwegenetz erschlossen werden. Im Rahmen der Gesamtplanung ist die Umwandlung der Reinhold-Würth-Straße in einen reinen Fußgänger-Boulevard geplant (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

Baubedingt kommt es unvermeidbar zu zeitlich begrenzten Lärmimmissionen im südöstlich benachbarten Mischgebiet mit Wohnnutzung.

Durch die Umnutzung wird die hier vorhandene Wohnbebauung dauerhaft allerdings deutlich von den aktuell bestehenden betriebs- und verkehrsbedingten Lärmbeeinträchtigungen (An- und Abfahrten von LKW, Verkehr auf dem PKW-Parkplatz östlich der Gewerbehalle) entlastet. Zudem werden durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades und die geplante attraktive Freiflächengestaltung visuelle Beeinträchtigungen aus Blickrichtung der benachbarten Wohngebäude reduziert.

Eine Überprüfung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Hinblick auf die von der Dieselstraße ausgehenden Lärmemissionen und die Auswirkungen auf die neu angeordneten und relativ hohen Baukörper erfolgt im Zuge des Bauantragsverfahrens. Weiterhin wird auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Bezug auf die nördlich und südlich angrenzenden Gewerbenutzungen im Bauantragsverfahren geprüft.



Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Bestand:

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie benachbart gibt es keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und -objekte sowie keine amtlich erfassten Biotope.

Das Plangebiet mit seinen benachbarten Flächen wurde im Zuge einer landschaftsplanerischen Überblicksbegehung begutachtet (IB Balling, Februar 2023). Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend sind keine Grünstrukturen mit hohem Arten- und Biotoppotenzial vorhanden.

Die KFZ-Stellplätze entlang der Reinhold-Würth-Straße werden von einer lückigen Baumreihe aus jungen bis mittelalten Platanen (Stammdurchmesser ca. 15 - 25 cm) überstellt. Die zugeordneten Baumscheiben sind klein, mit Grobschotter befestigt und weisen keinen Anfahrerschutz auf. Der KFZ-Stellplatz östlich der Gewerbehalle wird von weiteren nicht-heimischen Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von 15 - 25 cm überstellt (Gleditschien), hier sind etwas größere Baumscheiben sowie ein Anfahrerschutz vorhanden. Zwischen der Gewerbehalle und dem kleineren östlichen Anbau mit Verbindungsgang wachsen 3 weitere Platanen.

Einzige größere Grünfläche ist eine flache Aufschüttung mit intensiv gepflegtem Scherrasen im Nordwesten des Geltungsbereiches an der Ecke Reinhold-Würth-Straße / Dieselstraße. Zerstreut sind weitere kleine Grünflächen mit jungen Ziergehölzen und sonstigem Ziergrün vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Strukturen mit besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz. Baumhöhlen oder -spalten sind aufgrund des geringen Alters des vorhandenen Baumbestandes nicht ausgebildet.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Im Zuge des Bauvorhabens erfolgt eine weitreichende Umgestaltung des Geländes. Es wird von einem vollständigen Verlust der vorhandenen Gehölzbestände aus siedlungstypischen, nicht heimischen Laubbäumen jungen bis mittleren Alters ausgegangen. Insgesamt sind dies 16 Platanen sowie 6 Gleditschien.

Im Zuge der Neugestaltung des Geländes sind gemäß der vorliegenden Planentwürfe diverse Baumpflanzungen auf den zentralen und randlichen Freiflächen des Gebäudekomplexes und entlang der Fußwege vorgesehen. Als Mindestbepflanzung wird im Bebauungsplan die Pflanzung von 1 standortgerechten Laubbaum-Hochstamm je 500 m² der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Bei einer zulässigen Grundfläche von 17.100 m im Geltungsbereich ergibt sich eine Gesamtzahl von 34 neu zu pflanzenden Bäumen, so dass die Baumverluste (22 Bäume) insgesamt überkompensiert werden können. Bei der Artenauswahl sind eine hohe Widerstandsfähigkeit gegen Hitze und Trockenheit zur Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise gibt die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter (abrufbar unter www.galk.de).

Durch die geplante aufgelockerte und stärker untergliederte Bebauung und die intensive Begrünung von Teilflächen des Tiefgaragen-Daches wird sich der Anteil an begrünter Freiflächen trotz der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 deutlich erhöhen. Weiterhin ist auch eine Begrünung



von sonstigen Dachflächen (in Kombination mit der gesetzlich vorgeschriebenen Photovoltaiknutzung) vorgesehen, so dass sich z. B. das Nahrungsangebot für Bienen und sonstige blütenbesuchende Insekten gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöhen wird.

Zum allgemeinen Schutz der Tierwelt werden folgende weitere Festsetzungen getroffen:

Zum Schutz brütender Vögel müssen die erforderlichen Baumfällungen im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen.

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen wie verglaste Hausecken oder Verbindungsgänge sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % unzulässig. Sonstige geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelanflug gemäß dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2008) sind zu beachten.

Zum Schutz der Insektenwelt sind für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung der Baugrundstücke insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Schutzgüter Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft

Bestand:

Im Plangebiet bildet die Erfurt-Formation des Unterkeupers (Lettenkeuper) das im Untergrund anstehende Gestein (LRGB-Kartenviewer, GK 50, März 2023). Es handelt sich um eine Wechselagerung aus z.T. sandigen Tonsteinen, häufig tonigen Sandsteinen, Dolomitsteinen sowie örtlich Gipsstein und Anhydrit. Die Keupergesteine werden von einer pleistozänen Lösslehm-Auflage überlagert.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine naturnahen Böden vorhanden. Es bestehen flächige Vorbelastungen durch Bodenversiegelung, Bodenabtrag und -umlagerung.

Aktuell weist das Gelände einen hohen Versiegelungsgrad auf, dies sind neben der ca. 10.200 m² großen Halle die angrenzenden Betriebs- und Verkehrsflächen, die überwiegend asphaltiert und teilweise auch gepflastert sind.

Hinweise auf vorhandene Altlasten liegen nicht vor. Die Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches ist als flache Aufschüttung gestaltet.

Im Plangebiet sind keine dauerhaften oder temporären Oberflächengewässer (Fließ- und Stillgewässer) vorhanden. Aufgrund seiner topographischen Hochlage liegt der Geltungsbereich außerhalb von Überflutungsflächen / Hochwassergefahrenflächen.

Der Planungsraum ist Teil der hydrogeologischen Einheit des Gipskeupers und Unterkeupers als Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter (LUBW-Kartenviewer, März 2023). Im Landschaftsplan des GVV Hohenloher Ebene (Mörgenthaler Ingenieure, Öhringen, August 2008) wird den



Grundwasservorkommen im Lettenkeuper hinsichtlich Ergiebigkeit und Grundwasserqualität eine mäßige Bedeutung sowie eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen zugeordnet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Grenze der Schutzzone III / III A des Wasserschutzgebietes „Große Wiesen, Unterhof“ verläuft ca. 300 m südwestlich (LUBW-Kartenviewer, März 2023).

Klimaökologisch wirksame Kaltluftentstehungs-, Kaltluftabfluss- oder Frischluftentstehungsgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die hochgradig versiegelten Gewerbeflächen im Westen von Gaisbach stellen in mikroklimatischer Betrachtung Aufheizungsflächen dar. Maximale Temperaturunterschiede von wenigen Grad zum Umland sind möglich. Für die Ausbildung einer „städtischen Wärmeinsel“ im engeren Sinn mit Temperaturunterscheiden zum Umland von 5 - 10 Grad und entsprechenden bioklimatischen Belastungen ist die Siedlungsgröße von Gaisbach allerdings zu gering (Städtebauliche Klimafibel, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, 2012).

Lufthygienische Vorbelastungen bestehen in den Gewerbeflächen um Gaisbach ausgehend von der B 19 (Durchgangsverkehr) sowie durch den auf die Gewerbestandorte gerichteten Ziel- und Quellverkehr mit einem hohen Schwerlastanteil (Lieferverkehr). Gemäß Kartendienst der LUBW lagen die lufthygienischen Vorbelastungen durch z. B. Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) für das Bezugsjahr 2016 im Plangebiet im mittleren Bereich. Die Anzahl der Tage mit erhöhter Feinstaubbelastung ist demnach in der Ortslage Gaisbach gering und gegenüber den umliegenden Flurlagen nicht erhöht. Aufgrund der Gelände-Hochlage ist im Gebiet nicht mit winterlichen Inversionen mit der Folge eines reduzierten Luftaustausches und fortschreitender Schadstoffanreicherung zu rechnen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen erheblichen Eingriffen in Böden, Wasserhaushalt sowie Klima und Lufthygiene, sondern es ist vielmehr mit entsprechenden Entlastungswirkungen zu rechnen.

Naturnahe Böden sind nicht betroffen. Humoser Oberboden ist abgesehen von der Grünfläche im Nordwesten nur in wenigen kleinen Bereichen mit Ziergrün vorhanden. Der Oberboden ist nach den allgemeinen rechtlichen Vorgaben getrennt abzuschleppen und z. B. für die Anlage der vor Ort geplanten privaten Grünflächen wiederzuverwenden. Auch für den bei dem Bau der Tiefgarage anfallenden Erdaushub ist eine Wiederverwendung innerhalb des Geltungsbereiches (für z. B. Geländemodellierungen) zu prüfen. Überschüssiger Aushub ist fachgerecht zu entsorgen.

Trotz der weiterhin festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist mit einer deutlichen Reduzierung des Versiegelungsgrades und einer Erhöhung des Anteils an privaten Grünflächen zu rechnen. Der Grundfläche der aktuellen Gewerbefläche von 10.200 m² steht eine Grundfläche der geplanten kleineren Gebäude von 7.000 m² gegenüber. Zudem ist in der maximal möglichen GRZ von 0,8 auch die geplante Tiefgarage als Nebenanlage enthalten, diese wird jedoch teilweise intensiv begrünt.



Alle unbebauten, nicht für Erschließungszwecke, befestigte Aufenthaltsbereiche oder Wasserflächen vorgesehenen Freiflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind durch z. B. Gehölz- und Staudenpflanzungen oder Wiesenansaat gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Überdeckung mit Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien stellt keine gärtnerische Nutzung dar, sogenannte „Schottergärten“ sind somit ausgeschlossen.

Für das geplante Fußwegenetz wird festgesetzt, dass die Wege entweder wasserdurchlässig zu befestigen sind oder in randliche versickerungsfähige Grünflächen entwässern müssen.

PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind ebenfalls wasserdurchlässig zu befestigen.

Durch das Bauvorhaben werden keine Oberflächengewässer und keine Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefahrenflächen beansprucht. Ebenso sind rechtskräftig ausgewiesene Wasserschutzgebiete nicht betroffen.

Weiterhin sind keine klimaökologisch wirksamen Kaltluftentstehungs-, Kaltluftabfluss- oder Frischluftentstehungsgebiete betroffen. Durch den reduzierten Versiegelungsgrad, die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung und die Festsetzungen zur Mindestpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen werden mikroklimatische Kühleffekte (Verdunstungskühle, Schattenwurf) erzielt. Durch die geplante Umnutzung zu einem Büro- und Verwaltungstrakts werden sich die Emissionen von Luftschadstoffen voraussichtlich reduzieren. Die Verkehrsbelastungen werden künftig zudem auf den Nahbereich der Dieselstraße mit der Zufahrt zur Tiefgarage beschränkt sein. Die Ansiedlung von Betrieben mit einem hohen Ausstoß von Luftschadstoffen ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsbeschränkungen ausgeschlossen.

Durch die verbindliche Festsetzung von Solaranlagen im Einklang mit den aktuellen gesetzlichen Vorgaben (§ 8a des neuen Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg, Stand: 12.10.2021) wird die dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energien gezielt gefördert und der Ausstoß von Treibhausgasen reduziert. Nähere Maßgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung von Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung sind zu beachten. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen bzw. solarthermischen Anlagen mit einer Dachbegrünung im Sinne von § 8a Abs. 7 Klimaschutzgesetz ist erwünscht und durch die ansässige Firma in Teilbereichen vorgesehen.

Schutzgüter Landschaftsbild und Kulturgüter

Bestand:

Der vorhandene Gewerbeschwerpunkt im Westen von Gaisbach ist aufgrund seiner Geländehochlage und der vorhandenen, groß dimensionierten Gewerbebauten mit Gebäudehöhen bis ca. 30 m für das landschaftliche Umfeld landschaftlich prägend.

Neben architektonisch ansprechend gestalteten Teilgebieten wie der Firmenzentrale östlich des Geltungsbereiches oder dem neu gebauten Carmen Würth Forum westlich der B 19 sind hier diverse reine Zweckbauten wie die im Geltungsbereich gelegene Produktions- und Lagerhalle vorhanden.



Visuelle Störungen gehen innerhalb des Geltungsbereiches von der Bausubstanz, den randlichen asphaltierten Betriebsflächen sowie von den betrieblichen Abläufen (insbesondere An- und Abfahrten von LKW's) aus. Die entlang der Reinhold-Würth-Straße und auf einem KFZ-Stellplatz östlich der Gewerbehalle stockenden Bäume sind aufgrund ihres geringen Alters (Stammdurchmesser ca. 15 - 25 cm) für das Straßen- und Ortsbild nicht besonders prägend. Zudem werden sie in ihrer visuellen Funktion durch die engen Platzverhältnisse und die unmittelbar angrenzend parkenden Fahrzeuge beeinträchtigt.

Im Plangebiet gibt es gemäß einer Abfrage am Landesamt für Denkmalpflege keine amtlich erfassten Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege nach §§ 1 - 2 DSchG sowie keine archäologischen Kulturdenkmale oder entsprechende Prüffälle (Landesamt für Denkmalpflege am RP Stuttgart, Januar 2023).

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplante Umnutzung einer großen Gewerbehalle in einen stärker gegliederten Büro- und Verwaltungstrakt mit Sondernutzungen (z. B. Besucherzentrum mit Ausstellungen und kleinem Restaurant) und attraktiv gestalteten Grün- und Freiflächen wird der Geltungsbereich in seiner baulichen Gestalt und seinem Nutzungscharakter insgesamt visuell aufgewertet und in seiner Attraktivität erhöht. Die Grün- und Freiflächen sollen in ihrer Aufenthaltsqualität durch erlebniswirksame Elemente wie z. B. Wasserflächen bereichert und durch ein Fußwegenetz auch für die Öffentlichkeit erschlossen werden.

Durch die festgesetzte Mindestbepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen ist eine angemessene Eingrünung der Baukörper und Durchgrünung der Freiflächen gewährleistet.

Durch die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe von 50 m und 13 Vollgeschossen an einem definierten Gebäudestandort (GE 1) eröffnet sich die Möglichkeit, hier mit der Anlage eines Hochhauses mit annähernd quadratischem Grundriss einen neuen städtebaulichen Akzent zu setzen, der in die umgebende Landschaft ausstrahlt und aufgrund der topographischen Hochlage künftig die Silhouette des Gewerbegebietes v. a. aus südlichen und westlichen Blickrichtungen prägen wird. Aus den aktuellen maximalen Höhen des Gebäudebestandes und den topographischen Bezugshöhen lässt sich ableiten, dass dieses Hochhaus etwa 20 m höher sein wird als die bisher im Umfeld vorhandenen höchsten Gebäude.

Durch die im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (GE 2) festgesetzten Gebäudehöhen von maximal 20 m bei 4 Vollgeschossen wird sich die sonstige künftige Bebauung dem bewusst gesetzten städtebaulichen Akzent unterordnen und sich in das bereits vorhandene bauliche Umfeld einfügen.

Festsetzungen als Rahmen zur äußeren Gestaltung der geplanten Bebauung umfassen Vorgaben zur Farbgebung von Fassaden und Dacheindeckung, zur Fassadengliederung und zur Beschränkung von Werbeanlagen. Die Entstehung großer reflektierender Glasflächen soll ebenfalls vermieden werden.

Da sich eine qualitätsvolle und im Hinblick auf den exponierten Standort landschaftlich angemessene Gestaltung des geplanten Hochhauses letzten Endes textlich nicht festsetzen lässt, wird



zudem vorgegeben, dass im Bereich des GE 1 als Bestandteil des Bauantrages eine Visualisierung des geplanten Baukörpers aus den wesentlichen Blickrichtungen (z. B. Wohnlagen im Osten von Gaisbach, Ortsränder der benachbarten Ortslagen und Weiler) anzufertigen ist. Der erforderliche Umfang der Visualisierung ist im Vorfeld mit der Bauverwaltung abzustimmen. Die Visualisierung wird Bestandteil der Baugenehmigung.

9. Begründung zu den planerischen Festsetzungen

Auf die Begründung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Gaisbach (Urschrift inkraftgetreten am 18.08.1975 mit rechtskräftiger 1. Änderung, inkraftgetreten am 20.04.1983) wird hingewiesen. Diese Begründung ist weiterhin Bestandteil der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans.



A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

GE 1 und GE 2 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das Gewerbegebiet soll der Erweiterung der bestehenden Betriebe in den angrenzenden Gewerbegebieten dienen.

Gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO wird für das Gewerbegebiet festgesetzt:

1. In dem Gebiet sind zulässig:

- a) Gewerbebetriebe aller Art i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)*
- b) Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Labor- und Werkstattgebäude i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)*

2. In dem Gebiet sind unzulässig:

- a) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)*
- b) Einzelhandelsbetriebe*
- c) Tankstellen i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)*
- d) Vergnügungsstätten i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO*
- e) Anlagen für sportliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)*

4. Es können nicht ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO*
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, soweit sie nicht Teil eines Gewerbebetriebes sind und die Anlagen diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude vorgesehen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.



Begründung:

Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet sollen die Erweiterung der ansässigen Firmen ermöglichen. Es ist nicht beabsichtigt, im GE Einzelhandel anzusiedeln, so dass eine Abwanderung von Geschäften/Betrieben aus dem Stadtbereich der Stadt Künzelsau verhindert wird. Einzelhandel soll sich in der Innenstadt und in dem regionalplanerisch definierten Fachmarktzentrum in den Kocherwiesen entwickeln.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe.

- *Die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt mit 0,8.*
- *Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt mit 2,4.*
- *Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird für GE 1 mit XIII und für GE 2 mit IV festgesetzt.*

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gaisbach“ und den bereits bestehenden Gebäuden im Bereich des bestehenden Campus der Fa. Würth. Die Festsetzungen entsprechen überwiegend der vorhandenen Struktur, so dass sich das Bild für das geplante Gewerbegebiet in den Bestand einpasst. Für das geplante Verwaltungsgebäude ist in einem kleinen Bereich (GE 1) die Anzahl der Vollgeschosse mit XIII festgesetzt. Hier soll bewusst ein neuer städtebaulicher Akzent gesetzt werden, der künftig die Silhouette des Gewerbegebietes v. a. aus südlichen und westlichen Blickrichtungen prägen wird. Die restlichen Gebäude im geplanten Gewerbegebiet sollen sich den bestehenden hohen Gebäuden auf dem Campus Würth unterordnen.

A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 (2)

Nr. 4, 16 (3) und 18 (1) BauNVO)

GE 1

Die maximale Höhe der Gebäude wird für das GE 1 auf 50,00 m festgesetzt. Bezugshöhe $\pm 0,00$ ist bei 381,00 m ü. NN.

GE 2

Die maximale Höhe der Gebäude wird für das GE 2 auf 20,00 m festgesetzt. Bezugshöhe $\pm 0,00$ ist bei 381,00 m ü NN.

Die Gebäudehöhe wird als Höchstgrenze festgesetzt und wird begrenzt mit Oberkante First bei geneigtem Dach und Oberkante Attika bei Flachdach.



Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten u.Ä.) ist bis zu einer Höhe von max. 4,00 m zulässig, wenn sie von der Gebäudeaußenkante einen Rücksprung von mind. 3,00 m haben.

Begründung:

Die festgesetzten Bauhöhen sollen den ansässigen gewerblichen Betrieben die Möglichkeit eröffnen, entsprechend ihrer betrieblichen Konzeption ihre Gebäude zu errichten. Hier soll bewusst ein neuer städtebaulicher Akzent gesetzt werden, der künftig die Silhouette des Gewerbegebietes v. a. aus südlichen und westlichen Blickrichtungen prägen wird. Die restlichen Gebäude im geplanten Gewerbegebiet sollen sich den bestehenden hohen Gebäuden auf dem Campus Würth unterordnen.

Durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe können vertikale Baumaßnahmen bevorzugt angewandt werden. Dadurch kann eine übermäßige Oberflächenversiegelung verhindert werden.

A.4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

a = abweichende Bauweise: Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

Begründung:

Durch die Festsetzungen einer offenen Bauweise soll die Entstehung übergroßer zusammenhängender Baukörper verhindert werden.

Die im Geltungsbereich festgesetzte Bauweise soll den gewerblichen Betrieben die Möglichkeit eröffnen, entsprechend ihrer betriebsbedingten Konzeption ihre Gebäude zu errichten.

A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird folgendermaßen festgesetzt:

Zur Reinhold-Würth-Straße (nach Norden) hin wird die Baugrenze mit 3,00 m festgesetzt.

Zur Dieselstraße (nach Westen) hin wird die Baugrenze mit 5,00 m festgesetzt.

Im Südosten wird die Baugrenze mit 5,00 m Abstand zum Wohnbaugrundstück bis zum Bestandsgebäude G festgesetzt.

Begründung:

Die Einrichtung einer Baugrenze in einem gewissen Abstand zur Katastergrenze bzw. Nebenbebauung wird als Rahmenbedingung für die Baumaßnahme gesetzt. Dies beschränkt auch die maximale Ausdehnung der Baumaßnahme.



Die nicht vorgesehene Baugrenze nach Osten soll eine Anbindung an das bestehende Verwaltungsgebäude A auf Fl.-Nr. 211 ermöglichen. Hier ist oberirdisch eine Verbindungsbrücke geplant. Unterirdisch soll eine Verbindung über eine Tiefgarage hergestellt werden.

Die nicht vorgesehene Baugrenze nach Süden soll eine Erweiterung der südlich des Geltungsbereiches bestehenden Gebäude, die teilweise bereits innerhalb des Geltungsbereiches liegen, nicht behindern.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass die Firmen die Gebäude nach ihren individuellen Bedürfnissen errichten können.

A.6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 22 BauGB)

Stellplätze außerhalb der Baugrenze sind nur entlang der Dieselstraße zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt entsprechend Planeintrag über die Dieselstraße.

Begründung:

Da die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die Dieselstraße erfolgt, sind Stellplätze außerhalb der Baugrenze ausschließlich in diesem Bereich sinnvoll.

Da das Baufenster ausreichend groß ausgewiesen ist, ist die Festsetzung getroffen, dass Tiefgaragen innerhalb dieser untergebracht werden müssen.

A.7. Entwässerung, Wasserrückhaltung, Grundwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 14 u. Nr. 20 BauGB i. V. m. § 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über einen Kanal gesammelt und an den bestehenden Mischwasserkanal der Stadt Künzelsau angeschlossen. Von dort wird es in die Kläranlage Gaisbach eingeleitet.

Das von den gewerblichen Bauflächen abfließende überschüssige Oberflächenwasser wird gesammelt und über variable Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, -versickerung oder -bewirtschaftung (z. B. Regenrückhaltebecken, Rigolensysteme, Versickerungsmulden, Regenwasserteiche, Gründächer o.ä.) gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal der Stadt Künzelsau eingeleitet.

Bei allen gering belasteten Verkehrsflächen und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decken etc.). Fußwege sind entweder wasserdurchlässig zu befestigen oder in randliche versickerungsfähige Grünflächen zu entwässern. Alle übrigen Verkehrsflächen sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.



Regenwasser, welches von Verkehrswegen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen, Fußwegen und weiterhin generell allen teilversiegelten, wasserdurchlässig befestigten Flächen abfließt, kann direkt offenen, sickerfähigen Gräben zugeführt werden. Dasselbe gilt auch für Dachflächenwasser.

Dachflächen aus unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung des Entwässerungssystems als Trennsystem dient der wirtschaftlichen Ableitung und Behandlung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser.

Die Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien dienen der Verminderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung.

A.8. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere für Solarenergie (§ 9 (23 b) BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise können auch solarthermische Anlagen installiert werden.

Die Bewertung der Eignung von Dachflächen für eine Solarnutzung richtet sich nach dem Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

Begründung:

Um die Energieversorgung auf heimische erneuerbare Energien umzustellen und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, ist es erforderlich, neben der Nutzung von Dachflächen von Gewerbebauten auch auf möglichst vielen Dachflächen in Wohngebieten die Sonnenenergie für die Energie- oder Wärmeenergieerzeugung zu nutzen. Hierdurch kann auch der Flächenverbrauch von wertvollen Landwirtschaftsflächen durch die Installation von Freiflächen-Photovoltaikanlagen reduziert werden.

Nach § 8a des Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.10.2021 i. V. m. mit der Photovoltaik-Pflichtverordnung in der Fassung vom 11.10.2021 sollen Dachflächen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant werden, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

A.9. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 und 24 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Lichtleitlinien der Stadt Künzelsau in der jeweils gültigen Fassung als bindend festgesetzt.

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind abstrahlungsarme, insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen. Beleuchtungskörper in der Nähe der B 19 müssen so angeordnet sein, dass jegliche Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der B 19 ausgeschlossen ist.



Begründung:

Die festgesetzten Lichtleitlinien sind die Grundlage für die Gestaltung der Außenbeleuchtung und sollen zur nachhaltigen und smarten Lichtnutzung und Reduzierung von Lichtimmissionen im Gemeindegebiet Künzelsau führen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz der Verkehrsteilnehmer auf der B 19 vor Blendwirkung wie auch dem Schutz nachtaktiver Insekten sowie indirekt dem Fledermausschutz.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB

B 1. Maßnahmen und Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nrn. 15 und 25 BauGB)

Die unbebauten, nicht für Erschließungszwecke, Rad- und Fußwege, befestigte Aufenthaltsbereiche oder Wasserflächen vorgesehenen Freiflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind durch z. B. Gehölz- und Staudenpflanzungen oder Wiesenansaat gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Überdeckung mit Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien stellt keine gärtnerische Nutzung dar.

Grünflächen im Bereich des Tiefgaragendaches sind als intensive Dachbegrünung mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m auszuführen, so dass eine Bepflanzung mit Gehölzen ermöglicht wird.

Für je 500 m² der zulässigen Grundfläche ist ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum-Hochstamm im Bereich der unbebauten Grün- oder Freiflächen zu pflanzen. Bei der Arten- und Sortenauswahl sollen insbesondere an den Klimawandel angepasste Straßen- und Stadtbäume mit hoher Widerstandsfähigkeit gegen Hitze und Trockenheit gemäß der aktuellen Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter (abrufbar unter www.galk.de) berücksichtigt werden.

Für Baumpflanzungen im Bereich von befestigten Flächen sind artbezogen ausreichend große Baumscheiben und Pflanzgruben vorzusehen.

Die erforderlichen Baumpflanzungen können auch in der angrenzenden künftigen Reinhold-Würth-Allee angerechnet werden.

Begründung:

Durch die Vorgaben zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen und zur Mindestbepflanzung mit Laubbäumen wird eine angemessene Mindestdurchgrünung des Gewerbegebietes gewährleistet. Bei der Auswahl von standortgerechten Arten und Sorten sollen die besonderen Anforderungen infolge des Klimawandels berücksichtigt werden.

Bei einer zulässigen Grundfläche von 17.100 m² im Geltungsbereich ergibt sich die Verpflichtung zur Pflanzung von insgesamt 34 Laubbaum-Hochstämmen. Die Verluste von nicht-heimischen Laubbäumen (gesamt: 22 Stück) können somit überkompensiert werden.



B 2. Mindest-Pflanzqualitäten für festgesetzte Baumpflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme zu verwenden, der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 18 - 20 cm betragen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall entsprechend diesen Vorgaben zu ersetzen.

Begründung:

Durch die Vorgabe von Mindest-Pflanzqualitäten für die festgesetzten Baumpflanzungen wird eine schnell wirksame Eingrünung der Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen und eine hohe Klimawirksamkeit (Schattenwurf, Verdunstungskühle) gewährleistet.

B 3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Fällung der im Geltungsbereich vorhandenen Bäume und die Beseitigung sonstiger Gehölze hat im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Vogelschutzzeiten zu erfolgen.

Begründung:

Die Festsetzung dient zum allgemeinen Schutz der auf Bäumen oder in Gehölzen brütenden Vogelarten und steht im Einklang mit § 39 Abs. 5 BNatSchG.

C. Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

C.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude (Fassaden und Dacheindeckung) muss sich in den vorhandenen Gebäudebestand der angrenzenden Gewerbeflächen einfügen. Hierfür sind insbesondere hellgraue Farbtöne geeignet. Die Verwendung grell leuchtender oder reflektierender Farben ist nicht zulässig. Eine kleinflächige moderate Verwendung sonstiger Farbtöne kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie z. B. der Fassadengliederung oder der Unternehmensdarstellung dient. Größere Glasflächen in Richtung B 19 müssen in nicht reflektierender Ausführung eingebaut werden.

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 % unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Farbgebung der Gebäude berücksichtigen den vorhandenen Gebäudebestand im Gewerbegebiet Gaisbach sowie die verkehrliche Situation entlang der B 19. Der Verkehr auf der B 19 darf nicht beeinträchtigt, behindert oder gar gefährdet werden. Weiterhin sollen die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und die visuelle Fernwirkung der geplanten Gewerbebauten reduziert werden.



Die getroffenen Festsetzungen zur Verwendung von durchsichtigen und verspiegelten Bauelementen dienen sowohl dem Schutz der Verkehrsteilnehmer auf der B 19 vor Blendwirkung wie auch zur Vermeidung von Vogelanflug (s. auch Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2008).

C.2. Fassadengliederung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Gebäudewände müssen je 20,00 m durch Farbwechsel oder Vor- und Rücksprünge oder Fassadenbegrünung untergliedert werden. Ausnahmen können gem. § 56 Abs. 3 LBO zugelassen werden.

Begründung:

Die Untergliederung der Gebäudewände durch Farbwechsel oder Vor- und Rücksprünge sowie Bepflanzung fördern ein städtebaulich ansprechendes Bild und führen zu einer Auflockerung der Gebäudestruktur.

C.3. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Es sind alle Dachformen zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht, soweit nicht ein gesetzlicher Vorrang zur Installation von Photovoltaikanlagen nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflichtverordnung besteht.

Grünflächen im Bereich des Tiefgaragendaches sind als intensive Dachbegrünung auszuführen.

Begründung:

Auf eine Festsetzung für die Dachform wurde verzichtet, um die Einschränkungen gering zu halten und den ansiedelnden Firmen ausreichend gestalterische Freiheit zu gewähren.

Auf eine exakte Festsetzung der Farben und Materialien wurde verzichtet, um den ansiedelnden Firmen größtmögliche Freiheit für die Wahl der Dächer bzw. Gauben zu geben oder bei entsprechender Ausbildung begrünte Dächer auszuführen, die sogar erwünscht sind.

Dachbegrünungen sollen gezielt gefördert werden, da sie das Regenwasser zwischenspeichern und so zu einer Entlastung des Wasserhaushaltes beitragen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist möglich.



C.4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

1. *Werbeanlagen dürfen die Hälfte der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 8,00 m nicht überschreiten.*
2. *Unzulässig sind insbesondere:*
 - *Werbeanlagen mit bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel)*

Begründung:

Die Festsetzung bzw. Beschränkung der Werbeanlagen berücksichtigt die verkehrliche Situation entlang der B 19. Städtebaulich ist es notwendig, für eine gewisse Einheitlichkeit innerhalb der Werbeausgestaltung Sorge zu tragen.

C.5. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen im Bereich von Freiflächen sind unzulässig, soweit sie nicht der Verkehrssicherung dienen. (z. B. randlich von Regenrückhalteanlagen).

Begründung:

Die geplanten Freiräume sollen nach der Konzeption des ansässigen Unternehmens attraktiv gestaltet werden und durch ein Fußwegenetz öffentlich zugänglich sein.

C.6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

C.7. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und 75 LBO)

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

Begründung:

Zur Durchführung der Vorschriften ist diese Festsetzung getroffen.



D. Hinweise

D.1. Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz

- *Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der zuständigen Wasserbehörde, dem Regierungspräsidium Stuttgart, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.*
- *Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige 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 Regierungspräsidium Stuttgart.*
- *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“).*
- *Das Planvorhaben liegt in der Nähe (ca. 770 m Entfernung zur Wasserfassung) des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Große Wiesen, Unterhof“ (LUBW Nr.: 126-112). Das Wasserschutzgebiet entspricht nicht den aktuell gültigen Richtlinien und Kriterien. Es ist anzunehmen, dass im Falle einer Überarbeitung des Wasserschutzgebietes nach aktuell gültigen Richtlinien und Kriterien die Planfläche innerhalb des Wasserschutzgebietes zu liegen kommt.*

D.2. Hinweise zum Oberflächenwasser

An den bestehenden Gebäudegrenzen sammelt sich bei starken Regenfällen Wasser, das bei einem außerordentlichen Starkregen bis zu 1 m Tiefe reichen kann. Bei der Bauausführung sollte diese berücksichtigt werden.

D.3. Hinweise zum Abwasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“



Gründe für Abweichungen von den Vorgaben des Wassergesetzes sind ausführlich darzulegen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung/-nutzung sind zudem die Vorgaben der Arbeitsblattreihe DWA-A 102 zu beachten. Es wird angeregt, dass ein Konzept für das Regenwassermanagement erstellt wird. Ziel hierbei muss sein, dass der natürliche Wasserhaushalt/Wasserbilanz weitestgehend beibehalten/wiederhergestellt wird (Verdunstung, Versickerung, Abfluss). Diesbezüglich wird dringend empfohlen, Niederschlagswasser möglichst über offene Gräben/Mulden abzuleiten. Ebenfalls sollte Niederschlagswasser, falls Bedarf besteht, als Brauchwasser für z. B. Bewässerungszwecke genutzt werden.

D.4. Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die sonstigen bodenrechtlichen Schutzbestimmungen des BBodSchG sowie der BBodSchV und des LKreWiG sind zu beachten.

Bei anfallendem Bodenaushub ist gem. § 3 Abs. 3 LKreWiG auf eine Verwendung des Materials vor Ort zu achten.

D.5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

D.6. Visualisierung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Dem Bauantrag im Bereich des GE 1 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 50 m ist zur Verdeutlichung der visuellen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild eine Visualisierung des geplanten Baukörpers aus den wesentlichen Blickrichtungen (z. B. Wohnlagen im Osten von



Gaisbach, Ortsränder der benachbarten Ortslagen und Weiler) beizulegen. Der erforderliche Umfang der Visualisierung ist im Vorfeld mit der Bauverwaltung abzustimmen. Die Visualisierung wird Bestandteil der Baugenehmigung.

D.7. Freiflächengestaltung

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß Bauvorlagenverordnung beizulegen, aus dem ablesbar ist, wie die grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen eingehalten werden. Der Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

D.8. Denkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde gemacht werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß § 20 DSchG bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

Aufgestellt:

Für die Kreisstadt Künzelsau,

Künzelsau,

(Bürgermeister Neumann)

Entwurfsverfasser:

Würzburg,

(Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)



Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gemäß § 2 (1) BauGB	am 28. Juni 2022
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gemäß § 2 (1) BauGB	am 28. Juni 2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 (1) BauGB	am
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Vorentwurf aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (1) BauGB	am 28. Juni 2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (1) BauGB	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB	vom 11.07.2022 bis 11.08.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom 11.07.2022 bis 11.08.2022
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis



Bebauungsplan als Satzung beschlossen gemäß § 10 (1) BauGB am

Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gemäß § 10 (1) BauGB am

Ausfertigung: Künzelsau,

.....
Bürgermeister Neumann

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse
und in Kraft getreten gemäß § 10 (3) BauGB am

Zur Urkunde: Künzelsau,

.....
Bürgermeister Neumann