

**Stadt Künzelsau**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# **„ERWEITERUNG WOHNBEBAUUNG SCHLOSS STETTEN“**

**vom 10.11.2022**

**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB**

## **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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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. S. 357), die zuletzt durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung Schloß Stetten“, planbar GÜthler GmbH, Ludwigsburg, 04.08.2022, geändert 10.11.2022
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung Schloß Stetten“ der Stadt Künzelsau, rw bauphysik Schwäbisch Hall 05.08.2022
- Verkehrsgutachten zum B-Plan „Erweiterung Wohnbebauung Schloß Stetten“, Ingenieurbüro für Vermessung und Bauwesen Dipl.-Ing. (FH) Harald Jöchner, Schrozberg 06.08.2022
- Maßnahmensteckbrief für das geplante Wohngebiet „Erweiterung Wohnungsbau Schloss Stetten“ Eingrünung Ost, planbar GÜthler GmbH, Ludwigsburg, 08.08.2022
- Entwässerung Schloss Stetten, Karte Bestand und Gegenüberstellung, Ingenieurbüro für Vermessung und Bauwesen, Dipl.-Ing. (FH) Harald Jöchner, 05.08.2022

- Fachliche Prüfung der bestehenden gesetzlich geschützten Allee und Dimensionierung von Ausgleichflächen, planbar Gühler GmbH, Ludwigsburg, 22.06.2022
- Entscheidung vom 03.11.2022 des Umwelt- und Baurechtsamt Hohenlohekreis, Erteilung einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG zum Verbot nach §31 Abs. 4 NatSchG Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen im Außenbereich zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen.

## **5 Geltungsbereich**

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen 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 Planeinschrieb – Nutzungsschablonen sind festgesetzt:

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

### A2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

In den gekennzeichneten Bereichen („Baugrenze Sockelgeschoss“ siehe Zeichnerischer Teil) zusätzlich für die Errichtung von Garagengeschossen sowie Teil-Garagengeschossen mit Neben- bzw. - Kellerräumen unterhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten „HbA max. Sockelgeschoss“ die Überschreitung der eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einem Wert von 0,55 zulässig (Sockelgeschoss).

Eine Überschreitung der GRZ durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis 0,8 zulässig.

## **A2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (GHmax, WHmax Sockelgeschoss) sind der Nutzungsschablone und den Einschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bemisst sich bei Flachdächern zwischen der Oberkante Attika und der in der Mitte der Gebäudefassade gemessenen Straßenhöhe. Für die nördliche Gebäudereihe wird die Burgallee als Straßenbezug herangezogen und für die südliche Gebäudereihe die private Erschließungsstraße.

Die maximale Wandhöhe des Sockelgeschosses (WHmax Sockelgeschoss) bemisst sich an der Südseite des Sockelgeschosses zwischen der realisierten Oberkante Attika und der privaten Erschließungsstraße.

Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt die tatsächliche maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. 1,0 m überragen. Sie sind um die Höhe der Überschreitung der Attika von der Außenwand zurückzusetzen.

## **A3 Bauweise**

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

- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von maximal 25 Metern. Für Sockelgeschosse gilt die abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen (dunkelblau) festgesetzt.

Die Flächen für die Errichtung von Garagengeschossen sowie Teil-Garagengeschossen mit Neben- bzw. Kellerräumen außerhalb der Baugrenzen (dunkelblau) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine „Baugrenze Sockelgeschoss“ (hellblau) festgesetzt. Diese gilt unterhalb der Straßenhöhe der Burgallee.

Zudem sind außerhalb der Baugrenzen (dunkelblau) im Bereich der „Baugrenze Sockelgeschoss“ Terrassen, Treppen- und Rampenanlagen über Bezugshöhe zulässig.

Balkone oder sonstige Außenbereiche in den Obergeschossen sind nur innerhalb der Baugrenzen (dunkelblau) zulässig.

#### **A4.1 Stellplätze und Garagen**

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen und den Flächen mit Pflanzzwang und Pflanzbindung zugelassen werden.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und des dafür vorgesehenen Garagengeschosses bzw. Teil-Garagengeschossen des Sockelgeschosses zulässig.

#### **A4.2 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind allseitig offene, überdachte Fahrradabstellplätze sowie Mülleinhausungen und notwendige technische Anlagen, diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen ist der von Bebauung freizuhaltende und in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich zwischen südlichem Baufenster und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs (siehe A5).

#### **A5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der im zeichnerischen Teil eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der Retention dienen, sowie Wege.

#### **A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### **A6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließung**

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Private Erschließung“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Auf ihnen sind Nutzungen zum Aufenthalt und zur Erschließung zulässig.

Eine Verlegung des Anschlusses an die Burgallee um bis zu 5 Meter ist zulässig, sofern dies unter Abwägung der Vitalität der Bäume dem Schutz der vorhandenen Alleebäume dient.

##### **A6.2 Privater Fuß- und Radweg**

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche dient ausschließlich als Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer. Rettungsfahrzeuge sind zulässig.

## A7 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig. Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

Bis die Flächen für Versorgungszwecke verwendet werden, sind sie gem. der Festsetzung A12.1 Pflanzbindung und Pflanzzwang (pb / pz) – Erhalt und Ergänzung Baumallee zu begrünen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

## A8 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung „Retention und Eingrünung“.

Die Grünfläche ist als zwei- bis dreischürige Wiesenfläche mit artenreichen, gebietsheimischem Saatgut anzulegen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind wasserdurchlässig gestaltete Fuß- und Wirtschaftswege, sowie naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Entlang der Burgallee ist eine Verschiebung des Anschlusses der privaten Verkehrsfläche zulässig, sofern dies unter Abwägung der Vitalität der Bäume dem Schutz der Alleebäume dient, Verweis auf Ziff. A6.1.

## A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### A9.1 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 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche anzulegen. Der Überlauf hat in offene Versickerungs- und Retentionsflächen (Mulden-, Grabensystem) zu erfolgen.

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

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

### A9.2 Oberflächenbelag

Der Oberflächenbelag privater Pkw-Stellplätze sowie privater Wirtschaftswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster,

Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen. Hiervon ausgenommen ist die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte private Erschließungsfläche sowie Hauszugänge zwischen Straße und Gebäude.

### **A9.3 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).

### **A9.4 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: 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 und der offenen Feldflur unzulässig.

### **A9.5 Abbruch- und Bauzeitbeschränkung sowie Rodungszeiträume**

Eingriffe in Gehölze bzw. Gehölzbestände müssen zwischen dem 15. November und 28./29. Februar stattfinden. Ausnahmsweise ist eine Abweichung des genannten Zeitraums zulässig, sofern die Gehölze fachgerecht auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft wurden und der Eingriff unter artenschutzgerechter, fachlicher Begleitung stattfindet.

Verbleibende Gehölze im direkten Nahbereich der Bauarbeiten sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. durch Bauzäune, zu sichern.

### **A9.6 Erhalt von Habitaten**

Zur langfristigen Sicherung des Angebots potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlenbrüter muss der betroffene Bestand an **Habitatbäumen** durch Nachpflanzungen im Verhältnis 1:1 ersetzt werden. Hierbei sind die Empfehlungen zum Artenschutz unter Hinweise C1 zu berücksichtigen.

Die Entfernung der beiden Vogelnisthilfen (siehe Faunistische Untersuchung des Büros Planbar Gütler GmbH, Anlage des Bebauungsplans, Karte 1) muss zwischen dem 15. November und 28./29. Februar stattfinden. Die beiden Vogelnisthilfen sind im Anschluss außerhalb des Siedlungsbereichs an fachlich geeignete Gehölze im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Geltungsbereich zu installieren.

## **A10 Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Geh- und Fahrrecht (GR/FR) eingetragene Fläche ist zugunsten der Angrenzer, der Stadt Künzelsau und der Forstbehörde zu belasten.

Die mit Leitungsrecht LR eingetragene Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

## **A11 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

### **A11.1 Verbot von Brennstoffen**

Die Verwendung von festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung, zum Kochen und zur Warmwasserbereitung ist unzulässig.

Zulässig sind die Nutzung regenerativer Energien und die Verwendung von Fernwärme.

Der Betrieb haushaltsüblicher elektrischer Kleingeräte zur Warmwasserbereitung und Erzeugung von Heizwärme ist hiervon nicht betroffen.

### **A11.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf 70 % der Dachflächen zu errichten.

## **A12 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)

### **A12.1 Pflanzbindung und 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 (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen bzw. bestehende Bepflanzungen zu erhalten.

### **Pflanzbindung – Einzelbäume**

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern.

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen. (siehe hierzu auch Ziff. A9.6)

### **Pflanzbindung und Pflanzzwang (pb / pz) – Erhalt und Ergänzung Baumallee**

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Pflanzbindung und Pflanzzwang sind mindestens 10 der bestehenden Bäume entlang der Burgallee zu erhalten und dauerhaft zu pflegen bzw. bei Abgang durch hochstämmige Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Innerhalb der Fläche für Pflanzbindung und Pflanzzwang sind Zuwegungen von der öffentlichen Erschließungsstraße der Burgallee zu den einzelnen Gebäuden zulässig. Die nicht zur Erschließung benötigten Flächen sind als zwei- bis dreischürige Wiesenfläche mit artenreichen, gebietsheimischem Saatgut anzulegen.

### **Pflanzzwang – Begrünung von Stellplätzen**

Bei oberirdischen Stellplatzanlagen sind für jeweils 4 PKW-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **Pflanzzwang (Hauptgebäude) – Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen, sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

Dies gilt nicht, sofern Photovoltaikmodule zur Dacheindeckung genutzt werden. Sofern aufgeständerte Module zum Einsatz kommen, ist eine vollflächige Begrünung darunter vorzusehen.

### **Pflanzzwang (Sockelgeschoss) – Intensive Dachbegrünung**

Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen des Sockelgeschosses, die dem Gebäudezugang oder Aufenthalt dienen, sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von im Schnitt mindestens 50 cm (Modellierung) dauerhaft mit Rasen, Stauden oder Gehölzen anzulegen. Bis zu 30 % der Dachfläche können für Wege, Terrassen, Spielbereiche oder aus technischen Gründen unbegrünt bleiben.

### **Pflanzzwang – Fassadenbegrünung Sockelgeschoss**

Die fensterlosen Fassadenflächen im Sockelbereich des Garagengeschosses sind mit einem Kletterpflanzenbewuchs aus z.B. wildem Wein, Efeu, Schlingknöterich,

Clematis, Kletterhortensie, Winterjasmin, Pfeifenwinde, Waldgeißblatt, echtes Geißblatt, Hopfen und ähnlichem flächig zu begrünen. Hierzu sind auf mindestens 70% der Fläche der Fassaden- bzw. Wandflächenabwicklung entsprechende Pflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

# **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.

## **B2** Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B2.1** 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.

### **B2.2** Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Einfriedungen oder als Zäune in Verbindung mit Bepflanzung zulässig. Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm und eine Maschenweite von 10x10 cm aufweisen. Einzäunung der privaten Grünfläche im Süden sowie der Baumreihe entlang der Allee sind nicht zulässig.

## **B3** Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Für Wohnungen mit weniger als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz herzustellen. Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

## **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

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Kompensationsfläche und Gebietseingrünung außerhalb des Plangebietes, jedoch direkt angrenzend an den Geltungsbereich im Osten, dient u.a. der Herstellung von Ersatzpflanzungen im räumlich funktionalen Zusammenhang von Alleebäumen, die aufgrund infrastruktureller Maßnahmen entfallen. Durch die Maßnahme wird den Vorgaben sowie Hinweisen und Empfehlungen des Artenschutzgutachtens Rechnung getragen. Zum Ersatz von drei entfallenden Alleebäumen im Verhältnis 2:1 sind daher auf der Kompensationsfläche mindestens sechs ersetzend zu pflanzen.

Als kurz- bis mittelfristig wirksame populationsstützende Maßnahme sollen **entfallende**, bisher ungenutzte, aber potenziell geeignete Fortpflanzungsstätten höhlenbrütender Vogelarten pro **Habitatbaum** durch jeweils eine künstliche Nisthilfe ersetzt werden. Es wurde eine Halbhöhle an Habitatbaum Nr. 1 und ein Stammloch an Habitatbaum Nr. 3 festgestellt. Demzufolge sollten im räumlichen Zusammenhang zwei Vogelnisthilfen (eine Halbhöhle, eine Großraumnisthöhle) aufgehängt werden.

Als kurz- bis mittelfristig wirksame populationsstützende Maßnahme sollten entfallende, bisher ungenutzte, aber potenziell geeignete Fortpflanzungsstätten baumbewohnender Fledermäuse pro Habitatbaum durch jeweils eine künstliche Nisthilfe ersetzt werden. Es wurde eine Rindenspalte an Habitatbaum Nr. 2 und Astspalten an Habitatbaum Nr. 3 festgestellt. Demzufolge sollten im räumlichen Zusammenhang zwei künstliche Fledermausquartiere (Fledermausflachkästen) aufgehängt werden.

Für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelten folgende Hinweise:

- *Die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffenen Individuen oder die Individuengruppe muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht vollständig erhalten werden. Die Maßnahmen müssen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit den betroffenen Individuen unmittelbar zu Gute kommen, z. B. in Form einer Vergrößerung eines angrenzenden Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem.*
- *Die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte muss ohne „time-lag“ gesichert sein. D. h. die Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben beginnen.*
- *CEF-Maßnahmen bedürfen einer Wirksamkeitskontrolle, um den Erhalt der ökologischen Funktionalität sicher zu stellen. Diese ist nach Inhalt und Umfang im Einzelfall festzulegen. Bei der Wirksamkeitskontrolle ist der Nachweis zu erbringen, dass die durchgeführten Maßnahmen die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Lebensräume der gestörten Populationen im räumlichen Zusammenhang bereitstellen. Dies ist in der Regel über ein Monitoring abzusichern.*

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können ebenso auf der genannten und gekennzeichneten angrenzenden Kompensationsfläche umgesetzt werden. Ebenso

wird empfohlen auch an Gebäuden Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse zu platzieren.

Darüber hinaus sind Baustelleneinrichtungsflächen vorrangig in bereits versiegelten Flächen anzulegen. Gehölze dürfen außerhalb des Geltungsbereichs für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.

Auf die „Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung Schloß Stetten“, planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, 04.08.2022“, wird verwiesen.

## C2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt. 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter 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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## C3 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

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.

## C4 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.

Da das Gebiet einen zerklüfteten Untergrund besitzt, ist bei einer Verwendung von Bodenmaterial > Z 0 der Fachdienst 50.2 Bodenschutz zu beteiligen.

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden. Sie sind deshalb ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebacht werden, sondern sind auf eine Abfallentsorgungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen.

Beim Ausheben von Baugruben sind

- Ober- und Unterböden getrennt auszubauen
- Ober- und Unterböden abseits vom Baubetrieb zu lagern.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Die weitergehenden Maßgaben der DIN 19731 für Trennung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau der verschiedenen Bodenhorizonte sind zu beachten.

Ein Befahren ist möglichst zu vermeiden. Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Beim Aufbringen des Bodens sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Grünflächen sind während der Bauarbeiten und Erschließung so wenig wie möglich als Lager- und Arbeitsflächen zu benutzen, um einen günstigen Bodenstand zu erhalten. Sollten diese Flächen durch Erdarbeiten verdichtet werden, sind sie nach Beendigung der Baumaßnahmen zu lockern.

Um Erdarbeiten bodenschonend auszuführen, sollten diese bei steifem, noch besser bei halbfestem Bodenzustand (= Konsistenz) erfolgen. Dieser Bodenzustand ist bei trockener Witterung und trockenem Boden gegeben. Die Zustandsform kann mit Hilfe der DIN 4020 und der DIN 18915 bestimmt werden.

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein **Abfallverwertungskonzept** gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein **Bodenschutzkonzept** vorzulegen.

## C5 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 wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## C6 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.

## C7 Wasserwirtschaft

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 Vorhabensträger 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 temporärem Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).

## **C8      Landwirtschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mindestens zeitweise (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich hinzunehmen sind.

## D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat  
§ 2 Abs. 1 BauGB 08.03.2022

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
§ 2 Abs. 1 BauGB 07.04.2022

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
§ 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB 19.04.2022 -  
20.05.2022

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger  
öffentlicher Belange  
§ 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB 19.04.2022 -  
20.05.2022

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat 13.09.2022

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
§ 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 22.09.2022

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs  
§ 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 30.09.2022 -  
31.10.2022

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von  
der öffentlichen Auslegung 30.09.2022 – 31-10-2022  
§13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 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

20.12.2022

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften  
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW

20.12.2022

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent-  
spricht (Ausfertigung).

Künzelsau, den

Stefan Neumann,  
Bürgermeister



21.12.2022

Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

9.02.2023

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

9.02.2023

# E ANHANG

## Pflanzliste

Bei Nachpflanzungen sollten Vogelnährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z. B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche, Walnuss) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) verwendet werden um das Nahrungsangebot zusätzlich zu erhöhen.

### Hecken- und Laubbaumpflanzungen

<b>Bäume 1. Ordnung:</b>	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<b>Bäume 2. Ordnung:</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<b>Sträucher:</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<b>Wildobst in Hecken:</b>	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge

<b>Obst-, Walnuss- oder Wildobstbäume</b>	
<b>Äpfel</b>	- Berlepsch
	- Bittenfelder
	- Boskoop
	- Brettacher
	- Gewürzluiken
	- Hauxapfel
	- Jacob-Fischer
	- James Grieve
	- Öhringer Blutstreifling
	- Rheinischer Bohnapfel
	- Rheinischer Winterrambur (=Theuringer)
	- Rote Sternrenette
	- Schweizer Glockenapfel
	- Sonnenwirtsapfel
	- Zabergäurenette
<b>Mostbirnen</b>	- Bayerische Weinbirne
	- Geddelsbacher Mostbirne
	- Kacherbirne
	- Kirchensaller Mostbirne
	- Palmischbirne
<b>Tafelbirnen</b>	- Alexander Lucas
	- Conference
	- Stuttgarter Geißhirtle
<b>Kirschen</b>	- Büttners rote Knorpel
	- Große schwarze Knorpelkirsche
	- Hedelfinger Riesenkirsche
<b>Zwetschge / Mirabelle</b>	- Bühler Frühzwetschge
	- Hauszwetschge
	- Mirabelle v. Nancy
<b>Wildobst</b>	- Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )
	- Speierling ( <i>Sorbus domestica</i> )
	- Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> )
	- Holz-Apfel ( <i>Malus sylvestris</i> )
	- Wildbirne ( <i>Pyrus communis</i> )
<b>Walnuss</b>	- Sämling
	- Weinsberg 1

Pflanzqualitäten und -abstände: Laubbaum-Hochstämme mit Stammumfang mind. 16-18 cm, Gehölze in Hecken als 2mal verpflanzte Sträucher oder Heister, Pflanzabstand 1 x 1,5 m.

**Hinweis:**

Die Baumgruppe der Esche ist aktuell vom sogenannten „Eschen-Sterben“ betroffen. Sollten sich die Bestände erholen, können und sollten Eschen für den langfristigen Bestand weiterhin gepflanzt werden können und werden daher nicht aus der Pflanzliste gestrichen. Für zeitnahe Neupflanzungen wird jedoch empfohlen auf das Pflanzen der Esche zu verzichten.