

Stadt Künzelsau

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„GEWERBEGEBIET HOFKLINGE“

vom 17.07.2017

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

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Hinweis Städtebaurechtsnovelle 2017

Während des Bebauungsplanverfahrens trat die Städtebaurechtsnovelle 2017 in Kraft. Sie sieht vor, dass Verfahren, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Umweltbericht einschließlich integriertem Grünordnungsplan, Stand 17.07.2017
- Büro Ökologie – Planung – Forschung, Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ und Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofklinge“, Künzelsau-Gaisbach; Ludwigsburg, 14.11.2014

- Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ und „Gewerbegebiet Hofklinge“; Tübingen, 06. Juli 2015
- Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Sachverständigengutachten zu den Geruchsmissionen Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ und „Gewerbegebiet Hofklinge“; Tübingen, 25. September 2014
- Karajan Ingenieure, Verkehrsplanerische und verkehrstechnische Untersuchung zum Leistungsnachweis des Knotenpunkts B 19 Gaisbach Süd in Künzelsau-Gaisbach; Stuttgart, Dezember 2014

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 – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art soweit sie nicht nachfolgend als nicht zulässig aufgeführt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nachfolgend als nicht zulässig aufgeführt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Ladeneinzelhandelsbetriebe (Def. Siehe unter A1.4),
- selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind außerdem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

A1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören und sie nicht nachfolgend als nicht zulässig aufgeführt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nachfolgend als nicht zulässig aufgeführt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO sind:

- Ladeneinzelhandelsbetriebe (Def. Siehe unter A1.4),
- selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind außerdem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten.

A1.3 Emissionskontingente

(§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente $L_{EK, nachts}$:

| Teilfläche (TF) | $L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m ²] |
|---------------------------------------|---|
| GEE Hofklinge – TF 1 | 41 |
| GE Hofklinge – TF 2 (Teilfläche Nord) | 45 |
| GE Hofklinge – TF 3 (Teilfläche Süd) | 48 |

Die Lage der Teilflächen ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das aus dem für die Teilfläche festgesetzte Emissionskontingent resultierende Immissionskontingent einhält.

Hinweis: Hinsichtlich der Lärmsituation wird auf die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ und „Gewerbegebiet Hofklinge“ vom Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 06.07.2015 verwiesen.

Hinweis: Die DIN 45691 Geräuschkontingentierung wird im Stadtbauamt, Rathaus Künzelsau, Stuttgarter Straße 7, 74653 Künzelsau bereitgehalten.

A1.4 Definition

Unter **Ladeneinzelhandel** werden die in der amtlichen „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (Stat. Bundesamt) unter Abschnitt G Nr.47 genannten Branchen (d.h. Einzelhandelsbetriebe),
ohne Einzelhandel mit Motorenkraftstoffen (Tankstellen) (Nr.47.3),
ohne Einzelhandel an Verkaufsständen und auf Märkten (Nr. 47.8) und
ohne Einzelhandel, nicht in Verkaufsräumen, an Verkaufsständen oder auf Märkten (Nr. 47.9) (z.B. Internethandel)
verstanden.

Auch der Handel mit Kraftfahrzeugen (Nr. 45) und der Großhandel (Nr. 46) fallen nicht unter den Begriff Ladeneinzelhandel.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

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

A2.1 Grundflächenzahl

Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse darf durch Garagengeschosse überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe ist dabei einzuhalten.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der Gebäudehöhe (GH) in Verbindung mit der jeweiligen Bezugshöhe (BZH) sowie der maximalen Wandhöhe talseits.

Die Gebäudehöhe wird zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika, bei Pult- und Satteldächern dem First gemessen.

Die maximale Wandhöhe wird zwischen dem talseitig geplanten Gelände entsprechend Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, maximal bis zu einer Höhe von 5,0 m über die Dachfläche hinausreichen und mindestens 5,0 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind.

A3 Bauweise

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

o: offene Bauweise

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäudeorientierungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten.

A6 Offene Stellplätze und Garagen

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

Offene Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht innerhalb der Flächen mit Pflanzzwang, zugelassen werden.

A7 Zu- und Abfahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

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

A8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität an der Waldenburger Straße festgesetzt.

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. Das unverschmutzte Regenwasser, welches von Verkehrswegen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen und weiterhin generell allen teilversiegelten, wasserdurchlässigen befestigten Flächen abfließt, kann direkt offenen, sickerfähigen Gräben zugeführt oder in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dasselbe gilt auch für Dachflächenwasser.

Dachdeckungen

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

A9.2 Oberflächenbelag Stellplätze

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

A9.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachgeneigte Dächer (0° bis 8°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von untergeordneten Dachflächen, Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

A9.4 Gestaltung privater Grünflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einer Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Heistern sind bevorzugt Arten gemäß Pflanzlisten 1 - 3 zu verwenden. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

A9.5 Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten sind bei Außenleuchten nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig (Verwendung von z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LEDs). Des Weiteren sind in den Flächen pz 4-6 Beleuchtungsanlagen sowie die Beleuchtung der Flächen unzulässig.

A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Künzelsau sowie dem Versorgungsträger zu belasten.

A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für schutzbedürftige Räume (hierzu zählen u.a. Büro- und Konferenzräume oder die im GEE ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderliche, resultierenden Schalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden (diese Forderung beinhaltet lediglich einen Schallschutznachweis, der – so wie der Wärmeschutznachweis auch - für jedes Einzelvorhaben nach DIN 4109 zu erbringen ist).

Die Bereiche, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Hinweis 1: Hinsichtlich der Lärmsituation wird auf die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Gaisbach Süd“ und „Gewerbegebiet Hofklinge“ vom Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 06.07.2015 verwiesen.

Hinweis 2: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 (3) LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung der Ausgabe November 1989 vom 06.11.1990 – GABI 1990, 831; berichtigt im August 1992- GABI 1993, 185

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

Pflanzbindung – Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind in der Bauphase besonders zu schützen und später dauerhaft zu pflegen, zu erhalten sowie bei Ausfall durch Nachpflanzen von Arten der Pflanzliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu ersetzen.

A12.2 Pflanzzwang

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

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

Pflanzzwang 1 (pz1): Baumpflanzungen am Sternwiesengraben

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind standorttypische, großkronige Laubbäume gemäß Planeintrag und Pflanzliste 1 fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 18/20 cm zu wählen.

Pflanzzwang 2 (pz2): Streuobstbäume

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten in der als pz5 gekennzeichneten Flächen sind 4 standorttypische, mittelkronige Obstbäume der Pflanzliste 1 und Pflanzliste 3 (inkl. Ergänzung) fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen sind großkronige Obstbäume wie Walnussbäume, Süßkirschen oder Mostbirnen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 14/16 cm zu wählen.

Pflanzzwang 3 (pz3): Verkehrsgrün

Die als pz 3 gekennzeichneten Flächen sind durch Einsaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut als artenreiche Wiese zu entwickeln und maximal dreimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Pflanzzwang 4 (pz4): Anlage Wiesensaum

Die als pz 4 gekennzeichneten Flächen sind durch Einsaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut als extensiv genutzte, arten- und blütenreiche Wiese ohne Düngung zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen, die den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) sowie nicht-sauer Ampferarten (*Rumex obtusifolius*, *Rumex crispus*) enthält.

Die mit pz4 gekennzeichneten Flächen nördlich der Straße Richtung Oberhof sind im Mahdrhythmus an die Entwicklungs- und Flugzeiten des Dunklen Wiesenkopf-Ameisen-Bläulings anzupassen. Die Flächen sind ein bis zwei Mal im Jahr zu mähen. Zwischen Mitte Juni und Mitte September ist keine Mahd zulässig. Die Schnitthöhe hat zwischen 10-15 cm zu betragen. Das Schnittgut ist nach drei bis fünf Tagen abzutransportieren. Darüber hinaus ist ein Mahdtermin im Herbst (ab Ende September) empfehlenswert zur Förderung der Siedlungsdichte der Wirtsameisenart im Gebiet. Düngung oder Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Der Einsatz schwerer Maschinen ist nicht gestattet.

Die mit pz4 gekennzeichneten Flächen südlich der Straße Richtung Oberhof sind im Mahdrhythmus an die Entwicklungs- und Flugzeiten des Großen Feuerfalters anzupassen. Die Mahd erfolgt im Juli, zwischen den Flugphasen der ersten und der zweiten Generation. Die Schnitthöhe hat zwischen 10-15 cm zu betragen. Das

Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung oder Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Der Einsatz schwerer Maschinen ist nicht gestattet.

Im Randbereich zum Gewässerrandstreifen des Kuhbachs sind 50 m² Ufer-Schilfröhricht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzzwang 5 (pz5): Entwicklung Extensivgrünland

Die als pz 5 gekennzeichnete Fläche ist durch regelmäßige Mahd in eine arten- und blütenreiche extensiv genutzte, magere Wiese zu entwickeln. Die bestehende Wiese ist zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Zur Aushagerung ist außerdem ein Dritter Schnitt ganz früh (vor März) oder ganz spät (ab September) in der Vegetationsperiode durchzuführen.

Pflanzzwang 6 (pz6): Feldhecke mittlerer Standorte

Die mit pz 6 gekennzeichneten Flächen sind Sträucher und Heister entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vogelnährgehölze wie Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Liguster, Hartriegel und Schwarzer Holunder sind bevorzugt zu verwenden. Insgesamt hat die Pflanzung eine Heisterbeimischung von 10 % zu erhalten. Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu entwickeln, der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Es sind verpflanzte Sträucher bzw. Heister autochthoner Herkunft mit einer Größe von mindestens 60 cm bzw. Rosen mindestens 50 cm zu wählen.

Pflanzzwang – Begrünung von Stellplätzen

Bei oberirdischen Stellplatzanlagen sind für jeweils 10 PKW-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang 12/14 cm zu wählen.

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Abgrabungen bis maximal 3,00 m sowie für Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,00 m Grundstückstiefe festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Gebiet sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden und als selbständige bauliche Anlagen zulässig.

- An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (Flachdächern) bzw. die Traufe (geneigte Dächer) nicht überragen.
- Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.
- Je Grundstück ist maximal eine selbständige Werbeanlage zulässig.
- Selbständige Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- bewegte und akustische Werbung (z. B. animierte Videowerbung, automatische Wechselschaukästen, u. Ä.),
- Pylone,
- Werbeanlagen in den Bereichen der pz-Flächen sowie der FNL-Flächen.

Innerhalb der Anbauverbotszone nach §22 Abs. 1 StrG von 0 - 15 m zur K 2374 sind Werbeanlagen unzulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Innerhalb der pz-Flächen sind Einfriedungen unzulässig.
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind diese um 0,5 m zurückzusetzen.

B3.2 Stützmauern

Stützmauern sind bis max. 0,80 m Höhe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

C2 Bodenschutz

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

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

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

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

Oberboden, der nicht sinnvoll wieder eingebaut werden kann, ist im Rahmen eines geprüften Bodenmanagements auf landwirtschaftlichen Grundstücken aufzubringen. Hierzu ist eine bei Maßnahmen ab 500 m² Aufbringfläche eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im feuchten Zustand sollte Boden nicht befahren werden.

C3 Grundwasserschutz / Wasserversorgung

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

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu benachrichtigen.

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

Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporärem Sicker-/Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.

C4 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist stellenweise zu rechnen.

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

C5 Bepflanzungen entlang der K 2374

Bepflanzungen entlang der K 2374 müssen einen ausreichenden Abstand einhalten oder es müssen Schutzeinrichtungen gemäß RPS 2009 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesystem) getroffen werden.

C6 Artenschutz

Verwendung von Vogelschutzglas

Bei Glasfassaden, Panoramafenstern u.ä. Glasflächen an Gebäuden im Randbereich zur offenen, un bebauten Landschaft ist Vogelschutzglas zu verwenden. Alternative Maßnahmen, die eine vergleichbare Vermeidung von Vogelschlag erzielen, sind zulässig.

Maßnahmen zum Schutz von Tierlebensräumen und Biotopstrukturen

- Zum Schutz der Tierwelt ist die Rodung der Gehölze nur im Zeitraum vom 16. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- Vor einer Fällung von Habitatbäumen ist im Zeitraum zwischen 16. und 31. Oktober eine Kontrolle der Habitatbäume sowie die in der artenschutzrechtlichen Prüfung festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen („Verschluss“ der Baumhöhlen) umzusetzen.
- Der Schutz der verbleibenden Gehölzbestände und Habitatbäume im Nahbereich der Baustelle und Baustelleneinrichtungsflächen muss durch die Installation von Bauzäunen gewährleistet sein.

- Es ist die DIN 18920 anzuwenden (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- Wiesenflächen und Hochstaudenfluren, in denen die Raupenfraßpflanzen artenschutzrechtlich relevanter Schmetterlinge wachsen (Großer Wiesenknof, nichtsaure Ampferarten) enthalten sind, die im direkten Umfeld der Bauarbeiten liegen, müssen durch die Installation von Bauzäunen geschützt werden. Der Bauzaun muss geeignet sein das Betreten/ Befahren der Fläche sowie das Ablagern von Baustoffen/ Müll während der Bauphase zu unterbinden. Anlage, Unterhalt und Funktionstüchtigkeit sind während der Bauphase laufend zu kontrollieren und sicher zu stellen.
- Der Schutz des Zauneidechsenlebensraums im Norden des Geltungsberreichs muss durch die Installation von Bauzäunen mit Sichtschutz gewährleistet sein. Der Bauzaun muss geeignet sein, das Betreten/Befahren der Flächen und das Ablagern von Baustoffen/Müll während der Bauphase zu unterbinden. Unterhalt und Funktionstüchtigkeit sind während der Bauphase laufend zu kontrollieren und sicher zu stellen. Es dürfen keine Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen im Bereich von Zauneidechsenlebensräumen eingerichtet werden.

D VERFAHRENSMERKMALE

| | |
|--|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB | 29.04.2014 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB | 30.04.2014 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB | 12.05.2014 – 12.06.2014 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB | 12.05.2014 – 12.06.2014 |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB | 28.07.2015 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB | 31.07.2015 |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB | 07.08.2015 – 07.09.2015 |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | 30.07.2015 07.09.2015 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW | 12.09.2017 |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW | 12.09.2017 |
| Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Künzelsau, den | |
| Stefan Neumann Bürgermeister | |
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB | |
| Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB | |

E ANHANG

Pflanzlisten

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

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

Pflanzliste 1 / Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Bei der Pflanzung von Straßenbäumen und bei Pflanzungen auf Verkehrsflächen ist die Auswahl geeigneter Sorten sowie von Arten aus der Straßenbaumliste der Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) zulässig.

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

Pflanzliste 2 / Sträucher und Heister

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

Pflanzliste 3 / Obstgehölze

Lokal verbreitete und geeignete Sorten z.B. :

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

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

Pflanzliste 3 / Wildobst - Ergänzung

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|--------------------------|-------------------------|
| <i>Malus sylvestris</i> | - Holzapfel |
| <i>Prunus cerasifera</i> | - Kirschpflaume |
| <i>Pyrus pyraister</i> | - Holzbirne |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Vogelbeere/ Eberesche |